

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PRÁVA

Úvěry a jejich zajištění
Bank Loans and Their Security

Student: Pavlína Krajčová
Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Pavel Severin

Ostrava 2010

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně“

Dne 7. května 2010

Velice ráda bych poděkovala panu JUDr. Pavlovi Severinovi, mému vedoucímu bakalářské práce a panu Ing. Miloslavu Skupňovi, mému oponentovi, za čas, odborné rady a cenné připomínky, které přispěly k vypracování této práce.

OBSAH

1. Úvod	1
2. Zajištění závazků	2
2.1. Obecná charakteristika	2
2.2. Právní úprava	3
2.3. Funkce zajišťovacích prostředků	4
3. Zajišťovací instituty a jejich účinnost	4
3.1. Osobní zajišťovací prostředky	4
3.1.1. Ručení	4
3.1.2. Bankovní záruka	6
3.1.3. Přistoupení k dluhu	8
3.1.4. Vinkulace pojistného plnění	8
3.2. Věcné zajišťovací prostředky	8
3.2.1. Zástavní právo	9
3.2.2. Zadržovací právo	15
3.2.3. Smluvní pokuta	16
4. Bankovní obchody	18
4.1. Pojetí a druhy bankovních obchodů	18
4.2. Pojem a druhy úvěrů	21
4.2.1. Smlouva o úvěru	22
4.2.2. Úvěry pro podnikatele a pro občany	25
4.3. Typologie úvěrů pro občany	26
4.3.1. Spotřebitelský úvěr	26
4.3.2. Hypoteční úvěr	27
4.3.3. Úvěr ze stavebního spoření	28
5. Využití zajištění závazků v České spořitelně, a. s. při poskytování úvěru	30
5.1. Spotřebitelský úvěr	30
5.2. Hypoteční úvěr	31
5.3. Úvěr ze stavebního spoření	33
5.4. Komerční banka, a. s.	36
5.5. GE Money Bank, a. s.	38
5.6. Československá obchodní banka, a. s.	39
5.7. Souhrnný náhled	42
6. Závěr	45

Seznam použité literatury	47
Seznam zkratk.....	48
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	49

1. Úvod

Závazkové právo tvoří soubor právních norem o závazcích. Je to část soukromého práva, která upravuje vztahy mezi věřiteli a dlužníky. Zajišťovací instituty v soukromém i veřejném sektoru slouží k zajištění závazku, resp. pohledávky. Tyto tzv. zajišťovací instrumenty svou samotnou existencí donucují dlužníka ke splnění svého závazku, např. k uhrazení pohledávek, a v případě potřeby zajišťují i nedobrovolné uhrazení pohledávek dlužníkem. Tyto instrumenty posilují tedy postavení věřitele vůči dlužníkovi, zvyšují jeho možnosti na řádné a včasné splnění povinnosti. Zajištění závazků může vzniknout pouze v přímé souvislosti s platně existujícím hlavním závazkovým vztahem. Zanikne-li hlavní závazek, zaniká také jeho zajištění. S problematikou zajišťovacích prostředků je spojen termín subsidiarita, znamenající, že pokud poskytla zajištění závazku osoba odlišná od dlužníka hlavního závazku, je tato osoba povinna plnit poté, jakmile byl vyzván k plnění dlužník a neplnil.

Problematika zajištění závazků je v dnešní době velmi důležitá a je potřeba se jí důkladně zabývat. V současném ekonomickém prostředí je mnohdy obtížné se orientovat a dobrá znalost obchodních partnerů není téměř vůbec možná. Proto je třeba si danou povinnost ve smlouvě správně zajistit, aby byla řádně a včas splněna. K tomuto splnění jsou určeny dané zajišťovací prostředky, které přispívají ke zvýšení jistoty a stability. Rovněž banka vstupuje při uskutečňování své podnikatelské činnosti do řady vztahů, především do vztahů s klienty, jež vznikají na základě smluv, např. smlouvy o úvěru. Úvěrovou smlouvou banka poskytuje klientovi úvěr, tato oblast je pro bankovní instituce velmi riziková. Úvěrová rizika vyplývají z platební neschopnosti či platební nevěře klientů splatit bance své úvěrové závazky vyplývající z daných úvěrových smluv. Tato rizika jsou pro banky největší ohrožením, proto se musí proti nim chránit. Způsob minimalizace úvěrového rizika je zajištění úvěru některým ze zajišťovacích prostředků, jež jsou zakotveny v daných právních předpisech.

Závazkové vztahy upravují především dva právní předpisy, obchodní a občanský zákoník. V obchodním zákoníku je komplexně upravena problematika ručení a bankovní záruky. Tento zákoník dále specifikuje a doplňuje právní úpravu smluvní pokuty a zástavního práva k věci. Obecně jsou především zajišťovací prostředky upraveny v občanském zákoníku (smluvní pokuta, ručení, zástavní smlouva, zadržovací právo).

Cílem mé bakalářské práce je podat všeobecný přehled o vybraných zajišťovacích prostředcích, které český právní řád v současné době nabízí a jsou využívány v bankovní praxi, a o bankovních obchodech se zaměřením na úvěry. Dále mě zaujalo praktické využívání zajišťovacích institutů v bankovní praxi. Na základě bližších vazeb jsem si vybrala k rozboru významnou přední bankovní instituci v České republice, Českou spořitelnu a. s., a její použití zajišťovacích prostředků při poskytování bankovních úvěrů.

V závěru se zmíním o dalších bankovních subjektech, které poskytují stejné bankovní obchody jako Česká spořitelna, a. s.. Vybrané úvěrové obchody bank blíže specifikuji a porovnám jejich způsoby zajištění navzájem.

2. Zajištění závazků

2.1. Obecná charakteristika

Závazkový právní vztah definuje občanský zákoník jako právní vztah, ze kterého věřiteli vzniká právo na plnění (pohledávku) od dlužníka a dlužníkovi vzniká povinnost splnit závazek.¹ V tomto vztahu má tedy určitá osoba (věřitel) právo na určité plnění (pohledávku) od jiné osoby (dlužníka), která má povinnost (závazek) toto plnění věřiteli poskytnout. Z výše uvedené definice vyplývá, že subjekty závazkového právního vztahu jsou věřitel a dlužník, avšak není vyloučeno, že jak na jedné straně, tak na druhé straně může vystupovat více osob (více dlužníků či věřitelů). V tomto případě se jedná o tzv. společné závazky. Společné závazky nejsou všechny stejné, lze je podle jejich povahy rozdělit na závazky dílčí a solidární.

Dílčími jsou ty závazky, kdy na jedné nebo obou stranách je sice více subjektů, ale povinnost nebo právo každého ze společně zavázaných či oprávněných subjektů se vztahuje jen na určitou část celkového plnění. Podmínkou tohoto společného dílčího závazku je dělitelnost plnění.

„Solidárními jsou závazky, jestliže kterýkoli společný zavázaný subjekt (dlužník) je povinen poskytnout celé plnění, tzv. solidarita pasivní, nebo kterýkoli společně oprávněný subjekt (věřitel) může celé plnění požadovat, tzv. solidarita aktivní. Jde tedy o závazkové vztahy, kdy dlužníci jsou zavázáni nebo věřitelé oprávněni společně a nerozdílně.“ viz Plíva (2009). Solidární závazek, jehož předmětem je

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 488

nedělitelné plnění znamená, že jej může splnit několik dlužníků pouze společným jednáním.

Zajištění je právní prostředek ve prospěch věřitele, určitá ochrana před důsledky neočekávaných událostí, které mohou dlužníka postihnout. Některými zajišťovacími prostředky lze docílit, že závazky dlužníků budou splněny. Zajišťovací instituty jsou svým charakterem vedlejšími závazkovými právními vztahy, s ohledem na vůli smluvních stran fakultativními a dále subsidiární. Fakultativními se rozumí, že zajištění hlavního závazku může být sjednáno a nebo nemusí, a subsidiární znamená, že se jedná o prostředky podpůrné.

Lepší předpoklady pro splnění konkrétního závazkového vztahu je dosahováno tím, že k původnímu (základnímu) zajišťovanému závazkovému vztahu, zpravidla přistupuje nový tzv. vedlejší zajišťovací vztah. Zajišťovací závazek se tak přimyká k závazku zajišťovanému. Vedlejší vztah má zásadně akcesorickou povahu, jež se projevuje především v tom, že tento závazek nemůže vzniknout a existovat bez existence základního závazku. Zánik zajišťovaného závazku, až na výjimečné případy, má za následek zánik zajišťovacího závazku. Naopak to však neplatí. Může však nastat situace, že zajišťovací závazek zanikne, ale zajišťovaný závazek bude existovat dále. Zajištění závazků vzniká nejčastěji zajišťovací smlouvou.

2.2. Právní úprava

Základní zákonná úprava zajištění závazků je obsažena ve dvou právních předpisech, obchodním zákoníku a občanském zákoníku.

Zákon č. 513/ 1991 Sb., obchodní zákoník je použitelný pouze na závazky z obchodních vztahů, jestliže se strany nedohodnou na aplikaci obchodního zákoníku i ve vztazích, které v zákoně nejsou definované, obvykle písemně ve smlouvě. Některé způsoby zajištění upravuje obchodní zákoník speciálně v celém rozsahu, použití občanského zákoníku lze tedy vyloučit. U jiných způsobů zajištění stanoví obchodní zákoník pouze dílčí odchylky od úpravy obsažené v občanském zákoníku, popřípadě tuto úpravu doplňuje. Existují i případy (např. zástavní a zadržovací právo), které obchodní zákoník neupravuje vůbec, pro tyto případy platí zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v celém rozsahu.

U každého zajišťovacího instrumentu je třeba mít na paměti, že při použití v obchodních závazkových vztazích je nutno nejprve použít ustanovení v obchodním

zákoníku (pokud tedy danou úpravu obchodní zákoník upravuje), protože v poměru k občanskému zákoníku je právním předpisem zvláštním.

2.3. Funkce zajišťovacích prostředků

Právní prostředky zajištění plní většinou tři základní funkce, a to funkci zajišťovací, uhrazovací a preventivní. Funkce zajišťovací je dána samotnou podstatou, poněvadž prostředky zajištění přispívají k řádnému plnění závazku už tím, že motivují dlužníka k včasnému plnění závazku. Funkce uhrazovací spočívá v tom, že prostředky zajištění ve většině případů dávají věřiteli možnost stanoveným způsobem dosáhnout uspokojení, pokud není plnění na straně dlužníka možné. Z těchto dvou funkcí pak vyplývá třetí, preventivní, kdy v případě zakotvení výše uvedených prostředků ve smlouvě je dlužník motivován ke splnění své povinnosti hrozbou možných nepříjemných následků, pokud by svůj závazek nesplnil. Někdy je tato funkce označována jako donucovací, nutí dlužníka ke splnění povinnosti.

3. Zajišťovací instituty a jejich účinnost

Zajišťovací prostředky je možno rozlišit na zajištění osobní, které poskytuje třetí osoba od dlužníka odlišná, a zajištění věcné, jež poskytuje sám dlužník, poté co dává k dispozici část svého majetku.

3.1. Osobní zajišťovací prostředky

Zajišťovací prostředky osobní posilují postavení věřitele zejména tím, že vedle hlavního dlužníka vstupuje do právního závazkového vztahu s věřitelem další osoba, zajišťovací dlužník, jehož majetek může sloužit jako dodatečný zdroj uspokojení pro věřitele.² Mezi tyto prostředky můžeme řadit ručení, bankovní záruku, přistoupení k dluhu a vinkulaci pojistného plnění.

3.1.1. Ručení

Ručení je zajišťovací instrument, který věřiteli umožňuje požadovat plnění ze závazku od třetí osoby (ručitele) za předpokladu, že onen závazek nesplní dlužník. Toto zajištění má význam pro případ, že majetek dlužníka není dostatečný

² PELIKÁNOVÁ, I. *Obchodní právo* 1. 1. vyd. Praha: ASPI, 2005. 548s. ISBN 80-7357-062-9.

k uspokojení věřitele a ručením se tento majetek rozšiřuje o majetek ručitele, osoby odlišné od dlužníka. Třetí osoba ručí za splnění pohledávky celým svým majetkem. V případě, že dlužník poruší svůj závazek z jakéhokoli důvodu, lze požadovat plnění po ručiteli.

Tento způsob zajištění závazků je komplexně upraven jak v obchodním, tak i v občanském zákoníku. Pro obchodní závazkové vztahy se občanský zákoník nepoužije vůbec, ani podpůrně. Obchodní zákoník se tedy užije vždy, a to bez ohledu kdo je ručitelem.

Ručení může vzniknout ze zákona nebo na základě jednostranného právního úkonu, kterým je písemné prohlášení ručitele. V tomto prohlášení se zavazuje ručitel k plnění za dlužníka, tedy uspokojit věřitele v případě nesplnění závazku dlužníkem. Z prohlášení musí být patrné kdo je věřitel, kdo dlužník a kdo ručitel a jasná identifikace pohledávky, která má být zajištěna ručením. Nevyžaduje se souhlas věřitele ani dlužníka, okamžikem doručení prohlášení věřiteli vzniká ručení. Ručit lze nejen za celé pohledávky, ale také za její určité části v prohlášení přesně vymezené.

Hlavní povinnost ručitele uspokojit pohledávku vzniká tehdy, jestliže dlužníkův závazek je splatný a dlužník ho sám neuspokojil v přiměřené době poté, co jej věřitel k tomu písemně vyzval. Věřitel je oprávněn, nikoliv tedy povinen, požadovat splnění závazku na ručiteli. Ustanovení obchodního zákoníku umožňuje, aby se za jeden závazek zaručilo i více ručitelů - spoluručitelů, přičemž každý spoluručitel ručí za celý závazek, pokud není v písemném prohlášení uvedeno omezení. Každý spoluručitel má vůči ostatním stejná práva a povinnosti jako spoludlužník, jsou zavázáni společně a nerozdílně. Situace, kdy se tedy za jeden závazek zaručí více ručitelů, je pro věřitele velmi výhodná, neboť má možnost požadovat plnění zajištěné pohledávky po kterémkoli z nich.

Předmětem ručení může být pouze platný závazek. Většinou jde o závazek k peněžitému plnění, ale není výjimkou ručení za závazky k plnění nepeněžitému. Třetí osoba může ručit jen za pohledávku, která dosud není splatná, nebo která se již splatnou stala. Nelze však zajistit pohledávku, která byla v době ručitelského prohlášení či dohody ručitele s věřitelem promlčena. Obchodní zákoník připouští i možnost ručení za závazek, který vznikne v budoucnu nebo je podmíněný. Rozsah ručení se vztahuje na všechny nároky, které může věřitel uplatnit vůči dlužníkovi ze závazkového vztahu, pokud zákon či prohlášení ručitele nestanoví něco jiného.

Ručení je zásadně časově neomezené, ale je možno si stanovit v písemném prohlášení zakládajícím ručení omezení na určitou dobu.

Ručitel má vůči věřiteli právo požadovat, aby mu byla bez zbytečného odkladu sdělena výše zajištěné pohledávky, za kterou převzal ručení. Ručitel má možnost vůči věřiteli uplatnit všechny námitky, k jejichž uplatnění je oprávněn dlužník. Je-li uplatnění námitek neúspěšné, má ručitel nárok na náhradu nákladů, které mu uplatněním námitek vznikly. Ručitel může použít k započtení vůči věřiteli jak svou vlastní pohledávku, tak i pohledávku dlužníka, jestliže by k započtení byl oprávněn dlužník, kdyby věřitel vymáhal svou pohledávku na něm.

Jestliže ručitel splnil závazek za který ručí, vstupuje do práv věřitele a stává se tedy dlužníkovým věřitelem, tento přechod práv nastává ze zákona. Uspokojením věřitele ručitelem zaniká závazek vyplývající z ručení, hlavní závazek však stále trvá, jen se mění strana oprávněná. Ručitel má právo na věřiteli požadovat všechny doklady a pomůcky, které vlastní a které jsou potřebné k uplatnění nároku vůči dlužníkovi, pokud ručitel splnil dlužníkům závazek.

Ručení zaniká, pokud dojde ke splnutí osoby ručitele s osobou věřitele a nadále již trvá jen původně zajištěný hlavní závazkový vztah. Ručení dále zaniká zánikem závazku, který ručení zajišťuje.

3.1.2. Bankovní záruka

Představuje zvláštní typ ručení, který je komplexně upraven v obchodním zákoníku. Závazkový vztah vzniklý na základě bankovní záruky se řadí mezi tzv. absolutní obchody, vzniká bez ohledu na charakter smluvních stran.

„Bankovní záruka vzniká písemným prohlášením banky v záruční listině, že uspokojí věřitele do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny, jestliže určitá třetí osoba (dlužník) nesplní určitý závazek nebo budou splněny jiné podmínky stanovené v záruční listině.“³ Bankovní záruka musí mít písemnou formu. Ručitelem může být pouze banka, tj. právnická osoba se sídlem v ČR, založená jako akciová společnost s povolením podnikat jako banka (o udělení povolení rozhoduje ČNB ve spolupráci s Ministerstvem financí) a další osoby jen v případě, že jsou podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách oprávněny bankovní záruku poskytovat.

³ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, § 313

Vzniku bankovní záruky předchází uzavření mandátní smlouvy mezi bankou a dlužníkem, resp. osobou, jejíž závazek má být zajištěn. Sama bankovní záruka jako obchodní závazkový vztah mezi bankou a věřitelem však vzniká jednostranným písemným prohlášením banky vůči věřiteli, tedy doručením záruční listiny věřiteli. Mandátní smlouva představuje základ pro převzetí bankovní záruky bankou. Z této smlouvy by měl být zřejmý rozsah bankovní záruky a výše úplaty za poskytování bankovní záruky. Na základě mandátní smlouvy je povinen dlužník zaplatit bance to, co banka splnila. Banka poskytuje plnění až na písemnou výzvu věřitele. Avšak plnění banky může být podmíněno v záruční listině splněním určité podmínky, např. předložení určitých dokumentů – tzv. dokumentární bankovní záruka, tyto dokumenty musí být doloženy současně s výzvou věřitele bance k plnění nebo bez zbytečného odkladu po této výzvě. Bankovní záruka může být v záruční listině omezena časovou platností (tzv. termínovaná bankovní záruka), jestliže věřitel neuplatní své nároky z bankovní záruky v době této platnosti, pak bankovní záruka zaniká. Není-li však v záruční listině časová omezenost uvedena, trvá bankovní záruka po dobu trvání hlavního závazku, který banka zajišťuje. U bankovní záruky se nevyžaduje, aby věřitel vyzval k plnění nejprve dlužníka. Banka nemůže vůči věřiteli uplatnit jakékoliv námitky, které vůči němu měl dlužník. Může uplatnit jen ty námitky, které připouští záruční listina.

Předmětem bankovní záruky mohou být jak pohledávky peněžité, tak i nepeněžité. Plnění banky je však vždy peněžité, i zajišťuje-li bankovní záruka nepeněžitý závazek.

Banka ručí za splnění zajištěného závazku do výše částky a za podmíněk stanovených v záruční listině. Rozsah bankovní záruky je tedy limitován výši částky uvedené v záruční listině. Pokud však jde o výši ručení je možné v záruční listině omezit nebo rozšířit obsah závazku banky. Jakmile banka uspokojí věřitele nevstupuje do práv věřitele vůči dlužníkovi, ale dlužník je povinen zaplatit bance to, co plnila na základě záruční listiny vystavené v souladu s mandátní smlouvou uzavřenou s dlužníkem. Bankovní záruka nikdy nevzniká ze zákona.

Institut bankovní záruky umožňuje i záruku další banky. V případě potvrzení bankovní záruky jinou bankou, může věřitel uplatnit nároky z bankovní záruky vůči kterékoli z těchto bank, poněvadž jsou zavázány společně a nerozdílně. Jestliže plnění poskytne banka, která potvrdila bankovní záruku, má nárok na náhradu poskytnutého plnění vůči bance, která jí o potvrzení záruky požádá.

Bankovní záruka patří k nejrychlejším a nejúčinnějším zajišťovacím institutům, jimiž se věřitel může domoci plnění své pohledávky. Efektivnost tohoto prostředku se ještě zvyšuje, poskytne-li bankovní záruku kvalitní banka. Výběr vhodné banky má pro kvalitu bankovní záruky klíčový význam. U věhlasných bank většinou není důvod k pochybnostem. Své praktické uplatnění nachází především v oblasti zahraničního obchodu a u hodnotných kontraktů. V této oblasti se zajišťují hlavně nepeněžitě pohledávky.

3.1.3. Přistoupení k dluhu

Přistoupení k dluhu jako zajišťovací prostředek má svůj základ v občanském zákoníku, ve kterém je zcela upraven.

Osoba, která se bez souhlasu dlužníka dohodne písemně s věřitelem, že splní za dlužníka jeho peněžitý závazek, se stává vedle původního dlužníka dlužníkem. Oba dlužníci jsou zavázáni společně a nerozdílně. Námitky, které má vůči věřiteli původní dlužník, může uplatnit i osoba, která dluh převzala.

3.1.4. Vinkulace pojistného plnění

Tento zvláštní způsob je velmi častý pro zajištění úvěrových smluv (pohledávek) v bankovní praxi. Pojem vinkulace znamená omezení dispozičního práva, např. u úvěrů, cenných papírů nebo pojistného plnění. Vinkulace pojistného plnění u bankovních subjektů je především ze životního pojištění. Vymezí se fyzická nebo právnická osoba (banka), které vznikne přednostní právo na uspokojení pohledávek z pojistného plnění.

3.2. Věcné zajišťovací prostředky

Věcné zajišťovací prostředky dávají možnost uspokojení věřitele z jiných majetkových zdrojů patřících hlavnímu dlužníkovi, jejichž existence i hodnota je známá, avšak za normálních okolností do závazkového vztahu nevstupují. Nastane-li situace, že dlužník neplní podle obsahu závazku, je věřiteli otevřena možnost se z těchto majetkových zdrojů uspokojit. Zřízením věcného zajištění je vybrán v majetkové sféře dlužníka konkrétní předmět, jehož hodnota je známa nebo zjištěna, a který má sloužit jako dodatečný zdroj uspokojení věřitele. Neznamena to, že by byl dlužníkovi předmět zbaven, může jím disponovat, avšak tento předmět je nadále zatížen závazkem k uspokojení věřitele.

Mezi tyto prostředky můžeme řadit zástavní a zadržovací právo, zvláštní skupinu tvoří smluvní pokuta.

3.2.1. Zástavní právo

Zástavní právo patří k tzv. právům k cizím věcem a je zcela upraveno v občanském zákoníku. Občanský zákoník tedy zástavní právo definuje takto: „Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.“⁴ Lze tedy konstatovat, že zástavní právo je právo věřitele, aby určitým způsobem uspokojil z výtěžku prodeje zástavy svoji zajištěnou pohledávku, která nebyla včas a řádně uspokojena dlužníkem. Zajistit lze především pohledávku na peněžitě plnění, ale není vyloučeno ani zajištění pohledávky na plnění nepeněžitě. Při vzniku zástavního práva je třeba nepeněžitou pohledávku ocenit obvyklou cenou a do této výše je poté pohledávka zajištěna. Úprava občanského zákoníku umožňuje také zajištění pohledávky určitého druhu. Ve smlouvě je třeba vymezit daný druh pohledávky, doba, ve které budou pohledávky zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi vznikat, a výše, do které budou zajištěny.

Z podstaty zástavního práva vyplývají dvě funkce, funkce zajišťovací a uhrazovací. Zajišťovací funkce spočívá v tom, že zástavnímu dlužníkovi hrozí majetkový postih v podobě ztráty zástavy, pokud není zástavní pohledávka úplně a včas dlužníkem splněna (uhrazena). Zástavní dlužník je po dobu existence zástavního práva motivován uvedenou hrozbou, spočívající v možném nastoupení majetkové újmy, aby se zasadil o splnění zajištěného závazku. Uhrazovací funkce zakládá právo zástavního věřitele uspokojit po splatnosti zástavní pohledávky z výtěžku zpeněžení předmětu zástavy vyčleněného pro něho k danému účelu, aniž by se musel domáhat uspokojení pohledávky z ostatního předem neurčeného okruhu majetku dlužníka.

Subjekty závazkového vztahu jsou zástavní dlužník a zástavní věřitel. Zástavním dlužníkem je osoba, jejíž dluh je zástavním právem zajištěn a zároveň majitel zástavy (tzv. zástavce). Zástavce a dlužník mnohdy splývají v téže osobu, avšak převážně zástavcem bývá odlišná, třetí osoba. Zástavním věřitelem je označována osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem.

⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §152

Předmětem zástavního práva, tedy zástavou, mohou být věci movité i nemovité, dále také podnik, hromadná věc, soubor věcí, pohledávka nebo jiné majetkové právo, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví. Zástavní právo se vztahuje nejen na samotnou zástavu, ale též na její příslušenství a přírůstky. Zástavním právem lze zajistit také pohledávku jejíž vznik je závislý na splnění podmínky či pohledávku, která vznikne v budoucnu.

Zástavní právo vzniká různými způsoby, tedy:

- na základě smlouvy,
- na základě rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví,
- na základě jiného rozhodnutí soudu nebo na základě rozhodnutí správního úřadu, v obou případech za podmínek stanovených zákonem,
- ze zákona.

Smlouva o zřízení zástavního práva musí být uzavřena písemně (ohledně všech zástav) a obsahovat vymezení předmětu zástavního práva (zástavu) a zajišťovanou pohledávku. Jako zástavce, osoba, která zástavu zřizuje, může smlouvu uzavřít majitel zástavy (vlastník věci, věřitel pohledávky), jiná osoba musí mít souhlas majitele zástavy. I bez toho souhlasu může zástavní právo vzniknout, avšak za podmínky, že zástavou je movitá věc, která je odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn ji zastavit.

Samotná smlouva ke vzniku zástavního práva většinou nestačí, je k němu zapotřebí další skutečnosti, která je závislá na charakteru zástavy:

- vklad do katastru nemovitosti je třeba u nemovité věci, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, nebo byt či nebytový prostor ve vlastnictví,
- zápis do Rejstříku zástav, vedeného Notářskou komorou České republiky, jestliže jde o věc hromadnou, o soubor věcí a o věc nemovitou, která není předmětem evidence v katastru nemovitosti,
- odevzdání zástavy zástavnímu věřiteli nebo odevzdání do úschovy nebo ke skladování pro zástavního věřitele či pro zástavního dlužníka u třetí osoby, jestliže jde o movitou věc a pokud to bylo dohodnuto v zástavní smlouvě,
- zápis na účet vlastníka v evidenci investičních nástrojů, jestliže jde o zaknihovaný cenný papír,
- zápis do obchodního rejstříku, jestliže jde o obchodní podíl,

- zápis do rejstříku ochranných známek, v případě ochranných známek.

Určitým způsobem vzniku zástavního práva je rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Předpokladem však je právní úkon - dohoda dědiců. Tato dohoda však vyžaduje rozhodnutí soudu o schválení, teprve tímto schválením se dohoda stává účinnou. Vznik zástavního práva smlouvou a dohodou dědiců se řadí do tzv. dobrovolného zástavního práva. Následující dva případy jsou však řazeny do skupiny tzv. nuceného zástavního práva. Vznik zástavního práva na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu se zaznamenává v Rejstříku zástav, toto rozhodnutí má konstitutivní charakter, tedy zakládá práva a povinnosti účastníků, nikoliv je nedeklaruje. Okamžikem vzniku zástavního práva je den nabytí právní moci rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. Zástavní právo ze zákona vzniká, pokud tak zákon výslovně stanoví.

Zástavní věřitel, jemuž byla zástava odevzdána, je oprávněn ji držet po celou dobu trvání zástavního práva. Z tohoto držení vyplývají zástavnímu věřiteli určitá práva a povinnosti. Jednou ze základních povinností zástavního věřitele, jehož pohledávka je zástavním právem zajišťovaná je povinnost o svěřenou zástavu se starat s péčí řádného hospodáře, zejména ji pečlivě opatrovat, chránit jí před poškozením, ztrátou a zničením. Vzniknou-li zástavnímu věřiteli při plnění této povinnosti náklady, má právo vůči zástavnímu dlužníkovi na náhradu nákladů. Tento nárok na úhradu nákladů, které mu vznikly v důsledku vynaložené péče na opatrování a ochranu zástavy, má jen za podmínky, že tyto náklady byly účelně vynaložené. Věřitel nesmí danou zástavu užívat, přisvojovat si její přírůstky, plody a užitky, pokud k tomu nedal zástavce souhlas. Dojde-li však během doby, v níž zástavní věřitel má u sebe zástavu, ke ztrátě, poškození či zničení zástavy, odpovídá zástavní věřitel za vzniklou škodu. Právo držet zástavu zástavním věřitelem po dobu trvání zástavního práva je především oprávněním, nikoliv povinností, takže zástavní věřitel může kdykoli zástavu vrátit, popř. ji odevzdat třetí osobě, aniž by to mělo vliv na existenci zástavního práva. Pokud je zástava odevzdána třetí osobě, nesmí tato osoba danou převzatou věc poskytnout další osobě nebo umožnit její použití jinému.

Zástavní dlužník je povinen zdržet se všeho, čím by se snížila hodnota zástavy na újmu zástavního věřitele. Jestliže však zástava ztratí na ceně tak, že se zajištění pohledávky stane nedostatečným může se zástavní věřitel domáhat vůči dlužníkovi, aby zajištění pohledávky bez zbytečného odkladu přiměřeně doplnil.

Věřitel má právo požadovat u soudu uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy, jestliže není zajištěná pohledávka včas splněna; uspokojení se lze domáhat, i když je zajištěná pohledávka promlčená.

Základní funkcí zástavního práva je tedy umožnit zástavnímu věřiteli, aby v případě, že jeho zajištěná pohledávka není včas splněna, měl možnost dosáhnout jejího uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Zpeněžení však nemůže provést jakýmkoli způsobem, a to ani pokud má souhlas dlužníka, popř. zástavce. Zpeněžení lze uskutečnit jen způsobem stanoveným zákonem; občanský zákoník umožňuje dva způsoby realizace zpeněžení zástavy (v obou případech na návrh zástavního věřitele) a to:

- ve veřejné dražbě za podmínek a způsobem stanoveným v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách,
- soudním prodejem (podle Občanského soudního řádu).

Zástavní právo dle jednotlivých předmětů lze dělit na zástavní právo k nemovitostem, k cizí nemovitosti, k movitým věcem, k pohledávkám a k některým dalším hodnotám.

Zástavní právo k nemovitým věcem, k bytům nebo nebytovým prostorům ve vlastnictví vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Ke vzniku zástavního práva k nemovitostem musí být splněny dvě skutečnosti: účastníci (zástavní věřitel a zástavní dlužník) musí uzavřít zástavní smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti a poté musí vydat katastrální úřad pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu zástavy do katastru nemovitostí. Řízení o povolení vkladu upravuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Řízení lze zahájit na základě návrhu zástavního věřitele nebo zástavce u příslušného katastrálního úřadu, v jehož obvodu leží nemovitost (předmět zástavní smlouvy). Je-li nemovitost zatížena několika zástavními právy, rozhodným okamžikem pro určení pořadí zástavních práv je den, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu, nikoliv den rozhodnutí katastrálního úřadu. Katastrální úřad přezkouvává především, zda jsou účastníci oprávněni nakládat se zástavou, zda byl úkon učiněn v předepsané písemné formě, zda jsou projevy účastníků v zástavní smlouvě určité a srozumitelné a zda nebyla něčím omezena smluvní volnost; katastrální úřad nekontroluje platnost uzavřené zástavní smlouvy. Předměty, k nimž vzniká zástavní právo vkladem do katastru nemovitostí jsou nejen nemovitosti, ale i byty a nebytové

prostory ve vlastnictví (podle zákona o vlastnictví bytů). Jinou kategorii, která má odlišný právní režim, jsou nemovitosti, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Tyto nemovitosti, k nimž má vzniknout zástavní právo, aniž byly odevzdány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě, musí být zástavní smlouva sepsána ve formě notářského zápisu. Zástavní právo tak vzniká zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR.

Cizí nemovitá věc, věc hromadná, soubor věcí a byt či nebytový prostor ve vlastnictví mohou být dány do zástavy jen se souhlasem vlastníka a osoby, která k nim má jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem.

Zástavní právo k movitým věcem vzniká jejich odevzdáním zástavnímu věřiteli. To je však dáno povahou předmětu, její mobilitou. Odevzdání věci může být nahrazeno jejím předáním do úschovy nebo ke skladování pro zástavního věřitele nebo pro zástavního dlužníka u třetí osoby, pokud je tak dohodnuto v zástavní smlouvě.

„Jestliže dlužník v jednom závazkovém vztahu je současně věřitelem v jiném závazkovém vztahu, je oprávněn svou pohledávku zastavit ve prospěch věřitele v závazkovém vztahu, ve kterém je dlužníkem.“ viz Faldyna (2007, str.24). Zástavní smlouvu je nutno uzavřít v písemné formě a uzavírá ji na jedné straně zástavní věřitel, který je věřitelem za zajišťované pohledávky, a na druhé straně zástavce, jímž je věřitel ze zastavené pohledávky. Dlužník se tak stává ze zastavené pohledávky poddlužníkem. Nesplní-li zástavce svůj závazek vůči zástavnímu věřiteli řádně a včas, pak je zástavní věřitel oprávněn uspokojit svou pohledávku ze zastavené pohledávky poddlužníka. Důležité je ve smlouvě přesně specifikovat pohledávku, která je zástavním právem zajišťovaná, a pohledávku, která je předmětem zástavy. Proto je třeba uvést ve smlouvě poddlužníka, jímž je dlužník ze zastavené pohledávky a také zastavenou pohledávku (její výši). Účinnost zástavního práva k pohledávce vůči poddlužníkovi nastane, je-li poddlužník o vzniku zástavního práva uvědoměn buď tak, že mu to zástavce sdělí (doručením písemného oznámení), anebo, že mu tuto skutečnost zástavní věřitel dokáže (např. zástavní smlouvou).

Pod pojem některé další hodnoty můžeme řadit cenné papíry a obchodní podíl, i k těmto hodnotám lze ujednat zástavní právo. Zástavní právo k cenným papírům se zřizuje na základě smlouvy o zastavení cenných papírů, která je upravena zvláštním zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Smlouva by měla být především

v písemné formě, obsahovat označení zástavy (cenných papírů) a identifikaci zajišťované pohledávky. Zákon o cenných papírech rozlišuje vznik zástavního práva podle formy cenných papírů (listinné a zaknihované) a definuje podmínky, které je třeba splnit ke vzniku zástavního práva vedle platné smlouvy. Předmětem zastavení mohou být veškeré cenné papíry, kromě těch, které jsou již zastaveny. Pokud pohledávka není řádně a včas splněna zákon stanoví dva způsoby pro realizaci zástavního práva k cennému papíru, a to uplatnění práva na plnění ze zastaveného cenného papíru nebo prodej zastaveného cenného papíru prostřednictvím obchodníka s cennými papíry po předchozím informování zástavce.

Zástavní právo k obchodnímu podílu se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku a doplňky obsaženými v obchodním zákoníku. Vznik zástavního práva k obchodnímu podílu podle obchodního zákoníku je podmíněno čtyřmi body; na písemné zástavní smlouvě musí být úředně ověřené podpisy (zástavního věřitele a zástavce), souhlas valné hromady společnosti s ručením omezeným k zastavení obchodního podílu (pokud je souhlas potřebný), po dobu trvání zástavního práva nelze zastavený obchodní podíl opětovně zastavit a hlavní podmínkou vzniku zástavního práva je jeho zápis do obchodního rejstříku na návrh zástavního věřitele nebo zástavce. Není-li pohledávka zajištěna zástavním právem k obchodnímu podílu řádně a včas splněna, je zástavní věřitel oprávněn svým jménem obchodní podíl zástavce i bez souhlasu valné hromady na náklady dlužníka prodat v obchodní veřejné soutěži nebo ve veřejné dražbě. Zástavní věřitel poté vydá, bez zbytečného odkladu, dlužníku výtěžek z prodeje převyšující jeho zajištěnou pohledávku po odečtení účelně vynaložených nákladů. Jestliže se nepodaří zastavený obchodní podíl prodat je zástavní věřitel oprávněn od tohoto okamžiku vykonávat práva spojená se zastaveným obchodním podílem.

K zániku zástavního právo dochází různými způsoby:

a) zánik zajištěné pohledávky

- zástavní právo nemůže existovat samostatně, má akcesorickou povahu, a proto vždy závisí na pohledávce, kterou zajišťuje; zanikne-li zajištěná pohledávka (zejména splněním), zanikne i zástavní právo;

b) zánik zástavy

- dochází k fyzickému zániku zastavené věci; zaniká zástava, nikoli však pohledávka, která je zástavou zajišťována, ta trvá dále;

- c) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva
 - tento projev vůle zástavní věřitel provádí jednostranným písemným úkonem;
- d) tzv. vyplacení zástavy
 - složení obvyklé (tržní) ceny zástavy zástavcem nebo zástavním dlužníkem zástavnímu věřiteli;
- e) písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem
 - smlouva o zániku zástavního práva je dvoustranný právní úkon mezi účastníky a je projevem shodné vůle obou těchto účastníků;
- f) uplynutím doby, na kterou bylo zástavní právo sjednáno;
- g) v případech stanovených zvláštními právními předpisy.

Jestliže k zániku zástavního práva došlo jinak než uspokojením z výtěžku zpeněžení zástavy, je zástavní věřitel povinen zástavu vrátit zástavci. V případě úschovy či uskladnění u jiné osoby, je zástavní věřitel povinen dát souhlas k vrácení věci.

Hlavní předností zástavního práva v porovnání s jinými zajišťovacími prostředky je, že vázne na konkrétně určené věci, pohledávce či právu, a to bez ohledu na jakékoli případné změny subjektů vlastnického či jiného obdobného práva k zástavě. Další výhodou je skutečnost, že odevzdání věci (popř. pohledávky či práva) do zástavy se nemění původní vlastnický vztah k zastaveným hodnotám. Zástavní právo je svou povahou právem k věci (pohledávce či právu) cizí a jeho zřízením tudíž nedochází k přechodu či převodu vlastnictví.

Zástavní právo je velmi využívané u činnosti bank, spořitelen či leasingových společností, s kterými každodenně jednáme, a proto je třeba danou problematiku blíže specifikovat. Dále se v praktické části zaměřím na činnost České spořitelny, a.s. a její poskytování produktů a zajišťovací instituty, kterými se chrání.

3.2.2. Zadržovací právo

Zadržovací právo představuje takový zajišťovací institut, kdy osoba, která má u sebe cizí věc, již je povinna vydat, může tuto věc zadržet k zajištění své platné pohledávky. Musí jít o pohledávku, kterou má oprávněná osoba (věřitel) vůči osobě, které je jinak povinna věc vydat.

Tento zajišťovací prostředek upravuje občanský zákoník a vzniká na základě jednostranného právního úkonu věřitele, většinou provedeno faktickým jednáním.

Věřitel je povinen dlužníka vyrozumět o zadržení a jeho důvodech bez zbytečného odkladu. Pokud smlouva, podle níž má věc u sebe, byla uzavřena písemně, musí tak učinit také písemně.

Předmětem zadržovacího práva může být pouze movitá věc, avšak nikoli pokud je věc zadržovaná neprávem, zejména získaná svémocně nebo lstivě. Zadržovanou věc je věřitel povinen pečlivě opatrovat a chránit, není však oprávněn ji užívat, ani ji dát do užívání jinému. Právo na náhradu nákladů vynaložené na ochranu a opatrování věci má věřitel vůči dlužníkovi.

Hlavním důvodem zániku zadržovacího práva je zánik zajištěné pohledávky, především jejím uspokojením či jiným způsobem. K další důvodům zániku zadržovacího práva se řadí vydání zadržované věci dlužníkovi či zánik zadržované věci. Poskytnutí jiné jistoty (zpravidla poskytnutí ručení nebo zřízení zástavního práva) má za následek zánik zadržovacího práva za podmínky, že s tím věřitel souhlasí, tento souhlas je nutný bez ohledu jaká jistota je nabízena.

Výhodou zadržovacího práva je jeho uhrazovací funkce. Ta se projevuje v tom, že se věřitel může při výkonu soudního rozhodnutí domáhat uspokojení své pohledávky z výtěžku zadržované věci. A zároveň má přednostní právo na uspokojení před jiným věřitelem, toto právo platí i ve vztahu k zástavnímu věřiteli.

3.2.3. Smluvní pokuta

Pomocí smluvní pokuty je účastníkům závazkového vztahu umožněno, aby si plnění smluvní povinnosti zajistili tak, že při neplnění bude toto porušení smlouvy sankcionováno zaplacením dohodnuté peněžité částky, avšak nejsou vyloučeny ani jiné právní důsledky spojené s porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou (např. úroky z prodlení, náhrada škody). Ze smluvní pokuty vyplývají především dvě základní funkce, funkce zajišťovací a odškodňovací. Zajišťovací funkce působí především preventivně, neboť hrozící majetkové újme se povinná osoba může vyhnout řádným a včasným splněním zajištěné povinnosti. Odškodňovací funkce vzniká, když porušením zajištěné (smluvní pokutou) povinnosti vznikla oprávněné osobě škoda a tato škoda je uhrazována ze smluvní pokuty. Jde o tzv. paušalizovanou náhradu škody, přičemž poškozený (věřitel) nemusí prokazovat, že dlužník odpovídá za takto vzniklou škodu. Svou povahou je tedy smluvní pokuta majetkovou sankcí, která nastupuje v případě porušení zajištěné povinnosti.

Smluvní strana, která porušila smluvní povinnost, je povinna platit pokutu, i když oprávněné straně nevznikla škoda.

Smluvní pokutou se zpravidla zajišťuje plnění základní povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy, a to jak povinnosti na straně dlužníka, tak i na straně věřitele. Je možné zajistit i plnění dalších povinností vyplývajících ze smluvního vztahu (např. nedodržení povinnosti sdělit podstatné informace, nesplnění povinnosti spolupůsobení druhé strany). Lze tedy zajistit jakýkoli závazek, není rozhodné, zda je zajišťován závazek k peněžitému plnění či jinému (nepeněžitému) plnění; smluvní pokutou můžeme zajistit povinnost k věcnému plnění, k činnosti nebo k zaplacení určité peněžní částky, popř. k zdržení se určité činnosti, nebo k poskytnutí plnění v dohodnutém místě a čase, v požadované kvalitě apod.

Dohoda o smluvní pokutě vyžaduje ke své platnosti písemnou formu. Nezbytnou obsahovou náležitostí ujednání o smluvní pokutě je kromě obecných náležitostí také určení povinnosti, která je tímto způsobem zajišťována. Tuto povinnost je třeba jednoznačně identifikovat, tj. aby bylo zřejmé, která ze smluvních povinností je takto zajišťována a při jejím porušení bude dlužník povinen zaplatit smluvní pokutu. Další povinnou náležitostí je určení výše pokuty (pevnou částkou) nebo stanovení způsobu jejího určení. Výše pokuty je zcela na dohodě účastníků, zákon (obchodní ani občanský zákoník) tuto otázku neupravuje. Smluvním stranám nic nebrání, aby si sjednaly i nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu, přičemž v případném soudním řízení může soud tuto nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu snížit. Soud především přihlíží k hodnotě a významu zajišťované povinnosti.

Účelem smluvní pokuty je pod hrozbou majetkové sankce vést dlužníka k řádnému a včasnému plnění takto zajištěného závazku. Účinky smluvní pokuty nastupují při porušení povinnosti, na niž pokuta dopadá. Avšak byla-li smluvní pokuta sjednána pro případ odstoupení od smlouvy je třeba konstatovat, že tento případ není porušením smluvní povinnosti. Účastník smlouvy, který jednostranným úkonem odstoupil od smlouvy, pouze vykonal své právo vyplývající ze smlouvy, a proto neporušil žádnou smluvní povinnost.

Smluvní strana se zaplacením pokuty nezbavuje povinnosti plnit své smluvní závazky. Tímto zajišťovacím institutem nelze přímo docílit uspokojení (splnění) porušené povinnosti jako např. u zajištění závazku ručením či zástavním právem.

Při volbě zajišťovacího institutu je třeba vždy zvážit, zda bude dostatečně zajistit závazek pouze hrozbou majetkové sankce (např. smluvní pokutou), nebo

využít zajišťovacího prostředku, který má především funkci uhrazovací (např. ručení, zástavní právo). Tato volba závisí na charakteru závazku, tedy povinnosti, kterou má dlužník splnit a jak je pro nás dané uspokojení důležité.

4. Bankovní obchody

4.1. Pojetí a druhy bankovních obchodů

„Bankovními obchody lze rozumět smlouvy uzavírané bankami při jejich podnikatelské činnosti a na základě těchto smluv vznikají závazkové vztahy.“ viz Plíva, Elek (2009, str. 22). Bankovní obchody nezahrnují všechny smlouvy uzavírané bankami, jedná se jen o smlouvy, které jsou charakteristické pro podnikání bank a jsou uzavírány především bankami nebo pouze bankami. Jak již bylo zdůrazněno jednou ze smluvních stran je vždy banka; právním předpisem upravujícím pojetí a právní postavení banky je zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Zmíněný zákon stanoví, že bankami jsou právnické osoby se sídlem v České republice založené jako akciové společnosti. Podstatou podnikání těchto právnických osob je přijímání vkladů od veřejnosti a poskytování úvěrů, nad touto činností vykonává dohled Česká národní banka (ústřední banka ČR). Druhou stranou mohou být všechny právnické osoby i fyzické osoby, pokud zákon uzavírat bankovní obchody určitým osobám nezakazuje nebo naopak dovoluje uzavírat bankovní obchody jen určitým osobám. Klienty bankovních subjektů lze rozdělit na podnikatele a nepodnikatele, rozdíly se zpravidla projevují v podmínkách, za kterých s nimi banky sjednávají dané obchody.

Při uzavírání smluv o bankovních obchodech platí pro podnikatele i nepodnikatele právní úprava v obchodním zákoníku a v občanském zákoníku. Je důležité ještě zdůraznit, že konkrétní banka nemůže být účastníkem kteréhokoli možného bankovního obchodu, ale jen toho, který je v souladu s jí udělenou bankovní licencí. Smlouvu uzavřenou nad rámec bankovní licence, však nelze považovat za neplatnou, tento právní úkon představuje neoprávněné podnikání. Tato skutečnost však nemá vliv na povahu ani na platnost právního úkonu (smlouvy).

Pro banku je charakteristické, že na základě bankovní smlouvy je zavázána poskytovat druhé smluvní straně určité, ve smlouvě vymezené služby. Podle zákona o bankách mohou bankovní subjekty vykonávat tyto činnosti :

- přijímat vklady od veřejnosti,
- poskytovat úvěry,

- investovat do cenných papírů na vlastní účet,
- poskytovat finanční leasing,
- provádět platební styk a zúčtování,
- vydávat a spravovat platební prostředky,
- poskytovat záruky,
- otevírat akreditivy,
- obstarávat inkasa,
- poskytovat investiční služby,
- výkon funkce depozitáře,
- směnářská činnost,
- poskytovat bankovní informace,
- obchodovat s devizovými hodnotami a se zlatem, a to jak na vlastní účet, tak i na účet klienta,
- pronajímat bezpečnostní schránky,
- a činnosti, které přímo souvisí s činnostmi uvedenými.

Smlouvy, které banky uzavírají k realizaci uvedených činností, lze bez pochyby označit za bankovní obchody. Jde především o smlouvy upravené jako smluvní typy v obchodním zákoníku, jednak smlouvy v nichž je jednou smluvní stranou banka (smlouva o běžném účtu) a jednak smlouvy uzavírané i jinými subjekty (smlouva o úvěru). K bankovním obchodům patří také smlouvy upravené občanským zákoníkem, pokud je k realizaci uvedené činnosti banky uzavírají s fyzickými osobami a nejde o vztahy, které se řídí povinně obchodním zákoníkem (smlouva o vkladu).

Z určitého hlediska lze členit bankovní obchody na aktivní a pasivní. Aktivní bankovní obchody zahrnují smlouvy, v nichž má banka postavení věřitele, zejména smlouva o úvěru. Pasivními bankovními obchody se označují ty, v nichž má banka postavení dlužníka. Jde o obchody, na základě nichž banka získává peněžní prostředky pro svoji obchodní podnikatelskou činnost. Takovými obchody jsou především smlouvy o běžném účtu, o vkladovém účtu či smlouvy o vkladu. Vedle aktivních a pasivních bankovních obchodů existují ještě bankovní obchody tzv. přidružené. Do této skupiny spadají smlouvy o inkasu, o otevření akreditivu, smlouva komisionářská. Zvláštní skupinou bankovních obchodů představují smlouvy,

jejichž funkcí je zprostředkování plateb a oběhu peněz (smlouvy o nákupu a prodeji cenných papírů).⁵

Bankovní obchody je možné též dělit, podle výše uvedeného právního režimu, kterým se řídí, tedy na bankovní obchody v režimu obchodního zákoníku a bankovní obchody v režimu občanského zákoníku. Převážná část ustanovení obchodního zákoníku, jak jednotlivé smluvní typy, tak obecné otázky závazkových vztahů, má dispozitivní povahu. Tato ustanovení umožňují účastníkům právního vztahu určitou volnost v uspořádání vzájemných práva a povinností, mohou uzavírat bankovní obchody podle svých zájmů v rámci dané smluvní volnosti. Banky této volnosti využívají ve svých obchodních podmínkách.

Smlouvy uzavírané na základě podmínek určených jednou ze smluvních stran jsou označovány jako tzv. smlouvy adhezní. Jednou ze smluvních stran adhezní smlouvy je banka, určující obchodní podmínky, za nichž vzniká smlouva, a druhou smluvní stranou je většinou klient, který nemá možnost dané obchodní podmínky měnit, resp. obsah uzavírané smlouvy podstatněji ovlivnit. Druhá smluvní strana (klient), chce-li smlouvu uzavřít, musí na dané podmínky přistoupit; v jiném případě od uzavření smlouvy upustit. Jen výjimečně banky určité odchylky od stanovených podmínek připouštějí, avšak záleží především na povaze obchodu či velikosti a významu klienta a pod.

„Obecně lze obchodní podmínky charakterizovat jako pravidla, která vymezují práva a povinnosti smluvních stran a jsou pro smluvní strany konkrétní smlouvy závazná proto, že strany projevíly shodnou vůli se takovými pravidly řídit.“ viz Plíva, Elek (2009, strana 26). Danou vůli strany vyjádří odkazem na tyto obchodní podmínky ve smlouvě. Bez tohoto odkazu nejsou obchodní podmínky v konkrétní smlouvě pro smluvní strany závazné. Základní funkcí a zároveň velkou výhodou obchodních podmínek je usnadnění uzavírání smluv stranami a urychlení tohoto procesu. Jsou v nich stanoveny ty podmínky, které se opakují u určitého druhu smluv (např. u smluv o úvěru, smluv o běžném účtu), proto není potřeba sjednávat dané podmínky v každé jednotlivé smlouvě.

⁵ PLÍVA, S.; ELEK, Š.; LIŠKA, P.; MAREK, *Bankovní obchody*. 1.vyd. Praha: ASPI, 2009. 220 s. ISBN 978-80-7357-433-8.

4.2. Pojem a druhy úvěrů

Na pojem úvěr lze nahlížet ze dvou hledisek, ekonomického a právního. Z ekonomického pohledu jej můžeme definovat jako návratné poskytnutí peněžních prostředků za dohodnutých podmínek. Za úvěr nelze považovat časový rozdíl mezi plněním závazku a zaplacením, tento časový rozdíl se nazývá obchodní nebo zbožový úvěr. Z právního hlediska jde o úplatný závazek věřitele (banky) poskytnout na žádost dlužníka (klienta) v jeho prospěch peněžní prostředky. Jinými slovy lze říci, že se jedná o závazek věřitele rezervovat pro dlužníka finanční prostředky a na jeho žádost mu je poskytnout. Ačkoli je možné si pojem úvěr zaměnit s pojmem půjčka. Avšak při půjčce přenechává věřitel dlužníkovi určitou částku peněžních prostředků ihned (ne až na žádost dlužníka, jak je tomu u úvěru) a dlužník se zavazuje tuto částku vrátit po uplynutí dohodnuté doby.

Účelem poskytování úvěru je zajištění úrokového výnosu z úvěrové sumy, v tomto se úvěr z právního hlediska liší od obchodního úvěru.

Z obecného (ekonomického) hlediska je možné bankovní úvěry třídit na:

- získávané; obchody, na základě kterých si banka získává peněžní prostředky (např. různé vklady u banky a bankovní obligace),
- poskytované, tj. úvěry v právním smyslu, kdy banka poskytuje jiné osobě peněžní prostředky; tyto úvěry lze dále dělit na krátkodobé (např. kontokorentní úvěr), střednědobé a dlouhodobé (např. emisní úvěr).

Banka při poskytování úvěru jiné osobě postupuje podle určitých obecných zásad. K těmto obecným zásadám patří: účelovost, přímost, termínovanost, zajištěnost a úročitelnost. Ze zásady účelovosti vyplývá, že úvěrové prostředky by měly být poskytovány a používány jen ke konkrétnímu účelu. Avšak účel úvěru nemusí být v úvěrové smlouvě stanoven a úvěr lze i bez uvedení účelu poskytnout. Jakmile je v úvěrové smlouvě vymezen daný účel, mohou být úvěrové prostředky použity jen k němu. Podle zásady přímosti by měl klient poskytnutý úvěr použít pouze pro své vlastní potřeby. Pokud dané použití ani účel, k němuž je úvěr poskytnut není v úvěrové smlouvě uvedeno, zásada přímosti se neuplatní. Klient může poskytnuté peněžní prostředky použít podle svého uvážení, tedy i k uspokojení potřeb jiné osoby. Termínovanost úvěru se projevuje v tu chvíli, kdy banka poskytuje úvěr klientovi na určitou dobu. Podobně to platí i u jednotlivých splátek, u nichž je povinnost klienta poskytnuté peněžní prostředky včetně úroků vrátit.

Poskytování bankovního úvěru na dobu neurčitou se v praxi nevyskytuje. Zásadou zajištění si banka sjednává při uzavírání úvěrové smlouvy s klientem dostatečné zajištění pro případ, že dlužník nebude plnit závazek úvěr vrátit. Dané zajištění uspokojí banku náhradním způsobem (např. ze zástavy či požadování dlužné částky po ručiteli). Poslední zásada úročitelnosti je spíše právním pojmem, poněvadž klient je povinen ze zákona platit úroky bance. Výše úroků je zejména věcí dohody stran úvěrové smlouvy, resp. výše je určena v podmínkách banky pro poskytování úvěrů. Sjednané úroky bankami bývají rozlišeny podle různých kritérií, např. podle druhu úvěru, osoby klienta, charakteru a délky doby, na kterou se úvěr poskytuje, druhu použitého zajištění apod.

4.2.1. Smlouva o úvěru

Právní úprava této smlouvy je obsažena v § 497 až 507 obchodního zákoníku. Většina ustanovení (kromě § 497 a § 499) má dispozitivní povahu a uplatní se pouze pokud si strany ve smlouvě nedojednaly něco jiného nebo určité ustanovení nevyloučily. Základní ustanovení obchodního zákoníku konstatuje, že: „*Smlouvou o úvěru se zavazuje věřitel, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.*“⁶ Tato smlouva nemusí mít ze zákona písemnou formu, avšak v praxi je, až na výjimky, uzavírána písemně.

Jako každá smlouva, tak i smlouva o úvěru musí obsahovat podstatné náležitosti, jimiž jsou:

- specifikace smluvních stran – věřitelem je banka a dlužníkem klient banky,
- závazek banky poskytnout klientovi na jeho žádost peněžní prostředky,
- určení měny a částky, do jejíž výše je banka povinna peněžní prostředky poskytnout,
- závazek klienta poskytnuté peněžní prostředky vrátit bance,
- způsob zajištění daného úvěru,
- závazek klienta zaplatit bance úroky z poskytnutých peněžních prostředků.

Klient může čerpat úvěr do výše peněžních prostředků, které se banka zavazuje klientovi poskytnout. Tato výše je stanovena ve smlouvě jako určitý limit, do kterého je klient oprávněn za dohodnutých podmínek úvěr čerpat.

⁶ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, § 497

Banka slíbený úvěr poskytne klientovi až ve chvíli přijetí jeho žádost o dané peněžní prostředky. Ve smlouvě může být stanovena doba, kdy má klient žádost podat, pokud žádost podá před jejím počátkem nebo po jejím skončení není žádost vyřízená. Existuje i možnost, že daná lhůta není ve smlouvě sjednána, to pak znamená pro klienta, že je oprávněn žádost podat kdykoli od uzavření smlouvy, dokud některá strana poskytnutí úvěru nevypoví. Lhůta pro výpověď je sjednána buď ve smlouvě, nebo je výpověď dána klientem a účinná okamžitě (tj. ode dne doručení bance), a nebo je výpověď dána bankou a její účinnost nastává ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena klientovi.

Samotné čerpání úvěru se může uskutečnit jak bezhotovostním převodem peněžních prostředků na bankovní účet klienta, tak jejich vyplacením klientovi v hotovosti. Peněžní prostředky, jež jsou předmětem smlouvy, mohou být na žádost klienta vyplaceny i v jiné než české měně, pokud to však není v rozporu s devizovými předpisy. Avšak dlužník je povinen vrátit peněžní prostředky v měně, v níž mu byly poskytnuty.

Konkrétní smlouva o úvěru obsahuje kromě podstatných náležitostí také další ujednání, které mají velký význam pro vzájemný vztah banky a klienta. Jde například o způsob a lhůty čerpání úvěru, účel úvěru, výši úroků, výše splátek; většinou jsou tyto ujednání ve smlouvě upraveny odkazem na obchodní podmínky, za kterých banka daný úvěr poskytuje.

Ve smlouvě mohou být dva zavádějící pojmy, které je třeba rozlišovat, a to úroky z úvěrů a úplata za sjednání závazku poskytnout úvěr. Úroky mají povahu platby za přenechání peněžních prostředků bankou k užívání klientovi. Jejich výše se řídí především smlouvou mezi bankou a klientem. Úroky jsou zpravidla určeny sazbami (za rok), jež stanoví banka a klient na ně ve smlouvě přistoupí. Úrok obsahuje obvykle dvě složky, a to základní – referenční sazbu a marži banky. Marže banky vyjadřuje ocenění bonity klienta a riziko banky podstupované poskytnutím úvěru. Povinnost platit stanovené úroky z úvěru má klient od doby, kdy mu byly poskytnuty peněžní prostředky. A z dané částky úvěru jsou klientovi počítány úroky. Tato povinnost, platit úroky z úvěru, trvá až do vrácení peněžních prostředků, i při vrácení před dobou stanovenou ve smlouvě. Pokud však klient nesplnil včas svůj závazek úvěr vrátit, může banka požadovat také úroky z prodlení. Na druhou stranu úplatou za sjednání závazku poskytnout úvěr se v bankovní sféře rozumí odměna

věřiteli, že po dobu mezi sjednáním smlouvy o úvěru a skutečným čerpáním úvěru musí rezervovat potřebné peněžní prostředky pro klienta.

Jestliže je úvěr ve smlouvě označen jako tzv. účelový, lze peněžní prostředky použít jen k tomuto účelu. Banka má pravomoc omezit poskytnutí peněžních prostředků na plnění jen těch závazků klienta, které byly převzaty v souvislosti s účelem vymezeným ve smlouvě. A zároveň má banka právo jako věřitel od smlouvy odstoupit a požadovat, aby klient vrátil bez zbytečného odkladu dlužnou částku i s úroky a to v případě, že klient poskytnuté peněžní prostředky použije k jinému účelu než měly být. Účelové úvěry poskytované bankami jsou sice vázány na určitý účel, výhodou je ale nižší úroková sazba.

Banky věnují mimořádnou pozornost při uzavírání smluv na zajištění svých pohledávek z úvěrových smluv. Využívají k tomu především různé zajišťovací prostředky (o nichž bylo pojednáno v minulé kapitole). Účelem zajištění je posílit postavení banky ve vztahu ke klientovi. Ze zákona stanovených podmínek banka může uspokojit svoji splatnou a neuhrazenou pohledávku z úvěrové smlouvy náhradním způsobem.

Hlavní povinností klienta vyplývající ze smlouvy o úvěru je vrátit bance peněžní prostředky poskytnuté jako úvěr. Lhůta splatnosti úvěru začíná obecně běžet od data uzavření smlouvy o úvěru a je většinou určena v této smlouvě. Pokud daná lhůta není ve smlouvě uvedena, obchodní zákoník stanoví podpůrně lhůtu jednoho měsíce ode dne, kdy byl klient o vrácení požádán bankou. Vrácení peněžních prostředků většinou probíhá bezhotovostním převodem z účtu klienta na účet banky, jen výjimečně složí klient peněžní prostředky v hotovosti ve prospěch účtu banky.

Po celou dobu trvání úvěrového vztahu provádí banka průběžnou kontrolu finanční situace klienta a sleduje dodržování podmínek úvěrové smlouvy. O provedených kontrolách si banka vede záznamy. Předmětem kontroly především bývá:

- sledování účelovosti úvěru, tj. zda klient daný úvěr čerpá v souladu se sjednaným účelem,
- finanční situace klienta,
- dodržování splátkového kalendáře, tedy jestli klient ve sjednaných termínech platí splátky i úroky,
- jak se vyvíjí hodnota úvěrových záruk.

Smyslem bankovního monitorování je včasná identifikace problémů u úvěrového obchodu, tj. identifikace situace, kdy se standardní vývoj úvěru mění na úvěr, jehož návratnost je ohrožena. Pokud je identifikace včasná, má banka možnost určitým způsobem reagovat.

Každý úvěrový vztah, mezi bankou a klientem, by měl končit na straně klienta splácením úvěru včetně jeho příslušenství (úroky, poplatky apod.) a na straně banky uvolněním záruk. Uvolnění záruk může mít různý charakter dle způsobu zajištění úvěru, obvykle jde o výmaz vkladu zástavního práva v katastru nemovitosti.

4.2.2. Úvěry pro podnikatele a pro občany

Úvěry pro podnikatele – fyzickou či právnickou osobu se využívají k financování jejich podnikatelských aktivit. Podnikatelské úvěry slouží především k financování provozních nebo investičních potřeb firem. Banky nabízejí poměrně širokou paletu podnikatelských úvěrů, a tak si podnikatelé mohou vybrat určitý úvěr podle svých požadavků. Tyto úvěry se liší dobou splatnosti, způsobem zajištění, subjektem (příjemcem) úvěru či účelem, na který je daný úvěr poskytován.

Úvěry pro občany – spotřebitelé – fyzické osoby nepodnikatele jsou poskytovány např. k pořízení spotřebních předmětů a služeb, nemovitostí nebo na potřeby, jejichž účel banka nezkoumá. Úvěrové smlouvy pro spotřebitele jsou obvykle jednodušší a kratší než úvěrové smlouvy pro podnikatele.

Veškeré vypůjčení peněžních prostředků klientovi (podnikateli či spotřebiteli) je pro banku určité riziko, v některém případě menší, v jiném zase větší; záleží na ochotě a schopnosti splácet daný úvěr klientem. V praxi je proto třeba si bankovní (úvěrové) riziko důkladně zajistit. K vyloučení či alespoň omezení úvěrového rizika banky používají celou řadu opatření, prostředků a nástrojů. Úvěrové riziko trvá po celou dobu úvěrového procesu, tedy od samotné žádosti klienta o poskytnutí úvěru, přes rozhodnutí banky o jejím přijetí (či zamítnutí), až po řádné splacení (či nesplacení) úvěru. Proto je potřeba nepřetržitě kontrolovat, zda klient řádně úvěr využívá a splácí. K zajištění daného rizika banka využívá řadu zajišťovacích prostředků, o nichž bylo pojednáno ve třetí kapitole této bakalářské práce.

4.3. Typologie úvěrů pro občany

Každá banka má své bankovní úvěry, které poskytuje a určité způsoby, jimiž si návratnost peněžních prostředků zajišťuje. Mezi nejvyužívanější úvěrové obchody patří spotřebitelský úvěr, hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Každý z těchto úvěrových obchodů má své specifické využití a klady a zápory, nyní se jimi budu blíže zabývat. Klient je v této bakalářské práci chápán jako fyzická osoby, spotřebitel.

4.3.1. Spotřebitelský úvěr

Podle zákona č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru se spotřebitelským úvěrem rozumí poskytnutí peněžních prostředků nebo odložená platba, například ve formě úvěru, půjčky nebo koupě najaté věci, za které je spotřebitel povinen platit.

Spotřebitelský úvěr nabízejí bankovní subjekty v různých podobách klientům na financování jejich nepodnikatelských potřeb, slouží především k nákupu spotřebního zboží, k financování různých služeb, ale mohou být také potřebné k nákupu či rekonstrukci nemovitosti. Úvěr lze čerpat jako účelový, peněžní prostředky jsou poskytnuty přímo na konkrétní předem stanovený účel, nebo jako neúčelový a peněžní prostředky může klient využít libovolně. Podmínky pro poskytnutí spotřebitelského úvěru se u jednotlivých společností liší. Obecným pravidlem, společným pro všechny, je nutnost být občanem České republiky starším 18 let (nebo cizincem s trvalým pobytem v ČR) a mít takový příjem umožňující splácet daný úvěr. Podmínky závisí i na výši úvěru. Do určité výše půjčuje banka peněžní prostředky bez zajištění, avšak žádá-li se o vyšší částku, bývá požadován ručitel, případně zástava. Doba splatnosti u těchto úvěrů je velice variabilní, a proto mohou být zařazeny jak do skupiny krátkodobých úvěrů (doba splatnosti nepřesahuje 1 rok), tak do skupiny střednědobých a dlouhodobých úvěrů (doba splatnosti je delší než 1 rok).

Jednoznačnou výhodou tohoto úvěru je okamžité uspokojení současných potřeb klienta bez nutnosti dlouhodobě spořit. Jde o rozdělení jednorázové platby na několik menších částí. Na druhou stranu velkou nevýhodou je skutečnost, že klient zaplatí bance v konečné fázi více peněžních prostředků než si půjčil (půjčená částka + úrok). Mnohdy je také potřeba doložit mnoho dokladů a různých potvrzení, aby se banka ujistila, že je klient ochoten splácet.

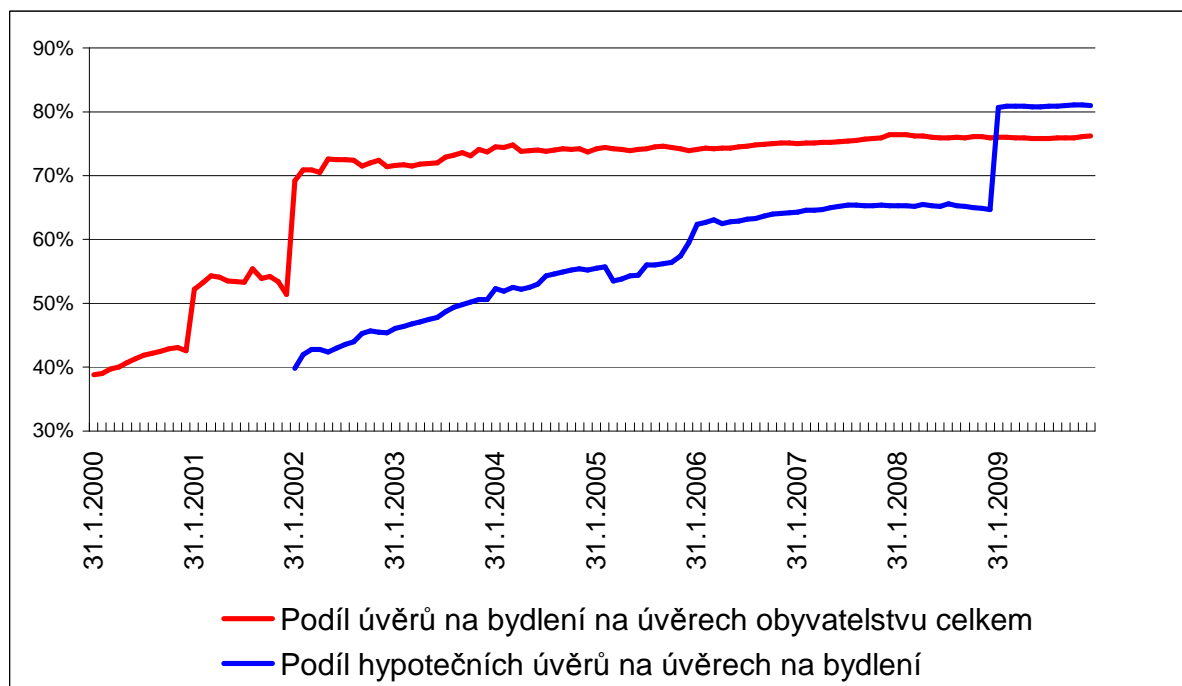
4.3.2. Hypoteční úvěr

V zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech je hypoteční úvěr definován jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Zástavní právo k nemovitostem se zapisuje v katastru nemovitostí formou vkladu. Vklad do katastru nemovitostí podává vlastník, případně osoba jím zmocněná, formou návrhu k příslušnému katastrálnímu úřadu, v jehož obvodu se nemovitost nachází. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to může být jiná či jiné nemovitosti. Daná nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu, a nemělo by na nemovitost váznout žádné věcné břemeno bránící užívání. Tento úvěr je řazen do skupiny dlouhodobých úvěrů s delší dobou splatnosti, tato doba se může u jednotlivých hypotečních úvěrů lišit.

Do hypotečních úvěrů se zahrnují všechny úvěry zajištěné nemovitostí. Tyto úvěry lze rozdělit na dva základní typy a to dle účelu využití úvěru, účelový a neúčelový. Účelový hypoteční úvěr musí klient použít pouze na předem definované účely, např. na koupi nemovitosti, stavebního pozemku, na výstavbu nemovitosti, na rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti, na splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti a na další záměry související s nemovitostmi. Neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americká hypotéka, nemá pro klienta v užití žádná omezení, ale i zde je podmínkou zastavení nemovitosti. Ve srovnání se spotřebitelským úvěrem je výhodou americké hypotéky nižší úroková sazba (díky zástavě nemovitosti je riziko pro banku nižší a s ním i úrok), delší doba splatnosti (15 až 30 let) a možnost půjčit si poměrně vysokou částku na cokoli. Nevýhodou může být skutečnost, že za půjčené peníze klient ručí právě nemovitostí a v případě platební neschopnosti riskuje její ztrátu. S vyřízením tohoto úvěru je spojena poměrně složitá agenda, je třeba bance doložit potřebné dokumenty a potvrzení. Banky si účtují i poměrně vysoké poplatky, za schválení žádosti i za vedení úvěrového účtu.

Vedle zástavy nemovitosti banky vyžadují, v některých případech, ještě doplňkové zajištění. Dalším nástrojem zajištění úvěru může být vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.

Graf č. 1: Podíl úvěrů na bydlení na celkových úvěrech obyvatelstvu a podíl hypotečních úvěrů na úvěrech na bydlení (v %)



Zdroj: ČNB

Poznámka: Prakticky od roku 2002 převyšují úvěry na bydlení 70 % celkového objemu úvěrů obyvatelstvu. Zlom na začátku roku 2009 je dán metodickou změnou, kdy byla do kategorie hypoték přearazena část překlenovacích úvěrů stavebního spoření.

4.3.3. Úvěr ze stavebního spoření

Poskytovatelem tohoto bankovního obchodu může být banka, pokud získala bankovní licenci k této činnosti, nebo dceřiná společnost bankovního subjektu označovaná jako stavební spořitelna (bankovní subjekt zaměřující se výhradně na poskytování stavebního spoření).

Úvěr ze stavebního spoření - jde o speciální bankovní produkt, který kromě spoření umožňuje klientovi (osobě starší 18 let) i získání úvěrových zdrojů po splnění předepsaných podmínek. Aby tedy klient získal nárok na klasický (řádný) úvěr ze stavebního spoření, musí spořit alespoň dva roky a naspořit dostatek vlastních prostředků. Banky požadují naspoření nejčastěji 35 – 40 % z cílové částky a dosažení dostatečné výše hodnotícího čísla. Hodnotící číslo každý bankovní subjekt nazývá jiným názvem (např. u ČS jde o bodové hodnocení) a každá banka jej

vypočítává poněkud jinak. Než však klientům banka úvěr poskytne, tak si prověří jeho bonitu (dostatečné příjmy klienta) a zajištění úvěru. Úvěry ze stavebního spoření lze zajistit různými způsoby:

- ručiteli, jednou či více osobami ručícími za splácení klienta,
- zástavnou nemovitosti v osobním vlastnictví,
- zástavou finančních pohledávek, např. zástavou peněžních prostředků naspořených na termínovaném účtu.

Jednotlivé možnosti zajištění si banky stanoví podle výše dlužné částky, tj. cílová částka snižena o naspořené úspory. Zástava nemovitostí je vyžadována většinou nad částku 500 000 Kč, u nižších částek je dostačující zajištění formou ručení.

Princip stavebního spoření spočívá v tom, že klient po určitou dobu spoří a po splnění předepsaných podmínek získává zpět zúročené úspory a nárok na poskytnutí účelového úvěru na bytové potřeby za předpokladu zajištění jeho návratnosti.

Než klient získá nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření, může si zažádat o tzv. překlenovací úvěr nebo-li meziúvěr. Banky tento úvěr poskytují většinou ihned (není zde podmínka 2 roky spoření a určité % z cílové částky) a až do výše cílové částky po splnění stanovených podmínek. Stejně jako řádný úvěr ze stavebního spoření, tak i překlenovací úvěr musí klient použít pouze k financování bytových potřeb, což může být velkou nevýhodou. Co lze považovat za bytovou potřebu definuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který také vymezuje základní pojmy (účastníky a provozovatele stavebního spoření, smlouvu o stavebním spoření a další) týkající se stavebního spoření.

Po sepsání úvěrové smlouvy je bankou povoleno čerpání úvěru ze stavebního spoření. Klient má možnost čerpat úvěr jednorázově či postupně. Poněvadž jde o účelový úvěr, provádí stavební spořitelna (popřípadě banka) kontrolu jeho použití. V případě, že by klient úvěr použil k jiným účelům (než zákonem staveným), požadují bankovní subjekty navrácení celkové částky poskytnutého úvěru nebo té části, která byla využita k jiným účelům.

Součástí úvěrové smlouvy jsou rovněž podmínky splácení úvěru. Úvěr je obvykle splácen měsíčními splátkami, které si dohodne s bankou.

5. Využití zajištění závazků v České spořitelně, a. s. při poskytování úvěru

Česká spořitelna, a.s. výše zmíněné úvěrové obchody též poskytuje. Já se tedy dále budu věnovat v této bakalářské práci problematice poskytování těchto vybraných úvěrů a jejich zajištění u bankovního subjektu České spořitelny, a. s. (dále jen „ČS“). Na konci této kapitoly se zmíním o jiných významných bankovních subjektech (Komerční bance, a. s., Československé obchodní bance, a. s. a GE Money Bank, a. s.) a jejich poskytování a zajištění vybraných úvěrů.

5.1. Spotřebitelský úvěr

Česká spořitelna tento typ úvěru poskytuje jako účelový, tzv. Spotřebitelský úvěr, nebo jako bezúčelový, tzv. Hotovostní úvěr.

Spotřebitelský úvěr je poskytován bezhotovostně pro soukromé potřeby klienta, např. na nákup spotřebních předmětů, nemovitosti do vlastnictví klienta, na zaplacení služeb, na úhradu nákladů spojených s modernizací bytu či domu, na úhradu ostatních nákladů osobní spotřeby a další vymezené účely. Podmínkou založení úvěru je prokázání klientových pravidelných příjmů, tedy zda je schopen úvěr v dohodnutém termínu z příjmů splatit. Klient prokáže svůj příjem doložením potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu. Spotřebitelský úvěr si klient může zřídit na minimální výši 100 000 Kč. Maximální výše úvěru není přesně stanovena, řídí se úvěrovou potřebou klienta a jeho schopností splatit úvěr ve sjednané lhůtě, ačkoliv horní hranice je omezena cenou investice vyplývající z dokladů k účelu úvěru. Klient Spotřebitelský úvěr může čerpat jednorázově či postupně dle účelu úvěru, a doba čerpání je sjednávána individuálně v úvěrové smlouvě s každým klientem zvlášť. Splacení úvěru probíhá v pravidelných měsíčních splátkách bezhotovostním převodem z účtu klienta. Splatnost úvěru má banka stanovenou do 120 měsíců.

Úvěr do částky 500 000 Kč je možné získat bez zajištění, samozřejmě záleží na bonitě klienta, ale tato možnost tu je. Od této částky si banka vyhrazuje právo zajistit si půjčené peněžní prostředky zástavním právem k nemovitosti. Tento zajišťovací prostředek je zakládán vždy jako první v pořadí. V případě, že klient nesouhlasí s touto formou zajištění nebo nelze dát nemovitost do zástavy, banka může zabezpečit poskytnutý úvěr zástavním právem k pohledávce z vkladu. Tento způsob

zajištění se objevuje jen v individuálních případech, jedná se především o zástavu vkladů na vkladních knížkách či terminovaném účtu.

Hotovostní úvěr, bezúčelový, je vyplácen klientovi v hotovosti nebo na jeho účet. Použití půjčených peněžních prostředků ČS nesleduje, lze jimi pořídit různé zboží, služby, uhradit závazky k jiným osobám nebo je vynaložit na různé soukromé potřeby. Tento úvěr však není určen k financování aktivit klientů, které souvisejí s jejich podnikáním. Jako u Spotřebitelského úvěru, tak i u tohoto úvěru je třeba doložit dostatečný příjem (potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu), aby banka věděla, zda bude klient schopen daný úvěr splácet. Hotovostní úvěr si klient může založit od částky 30 000 Kč, maximální výše úvěru není omezena, řídí se úvěrovou potřebou klienta a jeho schopností splatit úvěr ve sjednané lhůtě. Banka poskytuje peněžní prostředky klientovi ihned jednorázově v hotovosti či převodem na bankovní účet klienta k jeho volnému použití. Klient daný úvěr splácí v pravidelných měsíčních splátkách bezhotovostně převodem z bankovního účtu. Česká spořitelna rozlišuje Hotovostní úvěr podle doby splatnosti, na krátkodobý (do 1 roku), střednědobý (do 3 let) a dlouhodobý (do 7 let). Získané peněžní prostředky si klient může rozdělit podle svých možností a schopnosti splácet, nejdéle však na dobu 84 měsíců.

I tento úvěr Česká spořitelna poskytuje bez zajištění do výše 500 000 Kč, od této výše banka požaduje dostatečné zajištění úvěru. Obvyklým zajištěním u Hotovostního úvěru je zástavní právo k nemovitosti, přičemž banka i zde uvádí možnost daný úvěr zajistit zástavním právem k pohledávce z vkladu.

5.2. Hypoteční úvěr

Klasický hypoteční úvěr Česká spořitelna označuje jako tzv. Ideální hypotéku ČS. Tento úvěr je určen fyzickým osobám, starším 18 let, pro financování nemovitostí určených k bydlení. Banka má stanovené účely, na které může klient úvěr využít, například na koupi nemovitosti (např. pozemku, rodinného domu, bytu) na koupi chaty či chalupy, na financování výstavby a stavebních úprav nemovitosti a jiné potřeby související s nemovitostmi. Ideální hypotéku ČS může klient ČS získat až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti určené bankou na základě znaleckého ocenění. Pokud o tento úvěr žádá klient jiné banky má možnost získat 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Minimální výše úvěru je 800 000 Kč, maximální

výše je odvozena od předmětu investice, při financování bytové jednotky je hranice 5 mil. Kč, u rodinného domu 10 mil. Kč a u stavebního pozemku nebo stavby pro individuální rekreaci 2 mil. Kč.

Čerpat peněžní prostředky umožňuje banka ihned dle klientových potřeb i na návrh na vklad zástavního práva. Klient úvěr čerpá na investice do nemovitosti (např. kupní cena nemovitosti, rozpočtové náklady stavby), včetně prokazatelných nákladů souvisejících s investicí do nemovitosti (poplatky za bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby apod.). Po dobu čerpání klient platí úroky z vyčerpané částky úvěru, jistinu úvěru klient splácí až po jejím úplném vyčerpání formou pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit po dobu zvolené doby splatnosti. Banka limituje splatnost tohoto úvěru, maximálně ho lze splácet po dobu 30 let a minimálně 5 let.

Zákon stanovuje zajištění tohoto úvěru zástavním právem k nemovitosti. Zástavní právo může být zřízeno k financované nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Česká spořitelna si ještě navíc podmíní, aby nemovitost, která je předmětem zástavního práva, byla pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch ČS.

Česká spořitelna poskytuje i hypoteční úvěr bezúčelový, tzv. americkou hypotéku, v nabídce banky jsou dvě formy: spotřebitelská hypotéka a hotovostní hypotéka.

Americká hypotéka – spotřebitelská se poskytuje na bankou vymezené účely (např. na investice do nemovitosti, na předplacení nájemného, na úhradu členského vkladu, na úhradu závazku, služeb či na koupi spotřebního zboží apod.). Maximální hranice úvěru je vymezena na 5 mil. Kč, minimálně lze tento úvěr založit na 150 000 Kč.

Americkou hypotéku – hotovostní si klient může zřídit na pořízení jakéhokoli druhu zboží, služeb a na úhradu závazků k jiným osobám, banka účel této hypotéky nezkontroluje. Maximální výše úvěru je zde omezena na 1 500 000 Kč, minimální výše je 150 000 Kč.

Banka obě hypotéky poskytuje soukromé klientele – fyzickým osobám – občanům starším 18 let. V jedné úvěrové smlouvě mohou být zavázáni maximálně 4 dlužníci. Při založení těchto hypoték je požadováno po klientovi doložení vlastních zdrojů ve výši minimálně 20 % hodnoty investice, zbylých 80 % hodnoty investice banka klientovi půjčí. Minimální výše splatnosti je stanovena na 1 rok a maximální

doba je 20 let. Pokud tyto hypotéky uzavírají starší občané, banka si stanovuje podmínku, že k datu splatnosti může být klientovi, který se podílí na splácení úvěru 65 let. Oba úvěrové obchody jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, jež je ve vlastnictví dlužníka či spoludlužníka, a zástavním právem k pohledávkám z pojištění nemovitosti. V případě škody na nemovitosti/zástavě (snížení hodnoty nemovitosti), jde pojistné plnění ve prospěch České spořitelny. Banka si tímto pojištěním zajišťuje náhradní plnění v případě škody na zástavě. Většinou je nemovitost pojištěna proti živelným pohromám, proti těmto škodám se klient neubrání.

5.3. Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření uzavírá ČS přes dceřinou společnost Stavební spořitelnu České spořitelny, která si ukládá tři základní podmínky pro udělení úvěru. Úvěr poskytne těm klientům, kteří sepsali smlouvu o stavebním spoření alespoň před 24 měsíci, ke dni hodnocení (pro příslušný kalendářní měsíc) dosáhl zůstatek účtu klienta alespoň 40 % cílové částky (zbylých 60 % cílové částky banka klientovi půjčí) a bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření klienta musí odpovídat stanovené výši. Další důležitou podmínkou je prokázání schopnosti splácet daný úvěr a dodat potřebné dokumenty k založení úvěru. Tyto podmínky musí splnit každý klient, který žádá o poskytnutí klasického úvěru ze stavebního spoření. Tento úvěr je ze zákona výhradně určen na financování bytových potřeb klienta, proto je třeba doložit účelové použití úvěru.

Čerpání úvěru probíhá zásadně bezhotovostně a to dvěma způsoby, jednorázově a postupně. Jednorázově lze použít peněžní prostředky na zaplacení kupní ceny nemovitosti nebo převést jakoukoliv jednorázovou platbu, např. na účet dodavatele stavby, prodejce zboží. Postupně banka vyplácí peněžní prostředky klientovi na základně faktur předložených s dokladem o provedení platby na účet dodavatele, přičemž po vzájemné dohodě může banka klientovi zasílat na bankovní účet peněžní prostředky ve formě záloh.

Poskytnutý úvěr se splácí obvyklým způsobem, v pravidelných měsíčních splátkách, jejichž výše je stanovena na základě dohody banky s klientem ve smlouvě o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Splatnost úvěru je omezena až na dobu 13 let, avšak k datu splatnosti nesmí mít klient více než 65 let.

Pokud si klient založil stavební spoření, nechce čekat až uplyne povinná lhůta 24 měsíců a chtěl by požádat o poskytnutí úvěru, může mu banka nabídnout tzv. překlenovací úvěr. Překlenovací úvěr umožňuje financovat bytovou potřebu již během čekací doby na klasický úvěr ze stavebního spoření. Klient jej může získat ihned, aniž by naspořil určité procento vlastních prostředků nebo splňoval kritérium pro bodové hodnocení. Výše překlenovacího úvěru může dosáhnout až 100 % cílové částky a dobu splatnosti si klient může stanovit až na 18 let.

Česká spořitelna má celou škálu možností jak si úvěr ze stavebního spoření zajistit. Pro účely zajištění používá většinou pohledávky z účtu nebo vklady u bankovního subjektu či pohledávky z pojištění nemovitosti, ale banka dává možnost i využití dalších zajišťovacích prostředků. Jako zajištění jsou bankou přijímány pouze pohledávky v korunách českých.

Mezi nejzákladnější zajišťovací prostředky lze řadit:

1. zástavní právo k pohledávce z vkladu na účtu stavebního spoření u ČS či na účtu u jiného bankovního subjektu,
2. zástava nemovitostí,
3. ručení fyzickou osobou,
4. zástavní právo k pojistnému plnění.

Zástavní právo k pohledávce z vkladu bývá zřízeno vždy jako první v pořadí. Zřizuje se povinně k pohledávce na účtu stavebního spoření, ke kterému se sjednává překlenovací úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. Zástavní smlouva je součástí smlouvy o poskytnutí úvěru (překlenovacího či klasického), zástavní právo tudíž vzniká dnem podpisu úvěrové smlouvy. Tento zajišťovací institut lze dohodnout i k pohledávce na účtu stavebního spoření u jiných stavebních spořitelén či bank, u kterých to ČS dovoluje. ČS umožňuje zřízení zástavního práva k pohledávce na účtu jiného stavebního spoření klienta nebo jiné osoby, v tomto případě se sepíše zástavní smlouva k pohledávce. Zajištění pohledávky na účtu u jiného bankovního subjektu je velmi riskantní a méně časté. ČS nemá totiž pod svou kontrolou zajištěný účet a nemůže tedy přímo dohlížet na manipulaci se zajištěnými vklady.

ČS akceptuje do zástavy pouze nemovitosti evidované v katastru nemovitosti, např. pozemky, stavby spojené se zemí pevným základem, byt či nebytový prostor a další. Preferují se nemovitosti, jejichž pořízení či rekonstrukce jsou účelem úvěru. Zástavní právo se zřizuje na základně uzavřené písemné zástavní smlouvy a vzniká ke dni doručení návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti

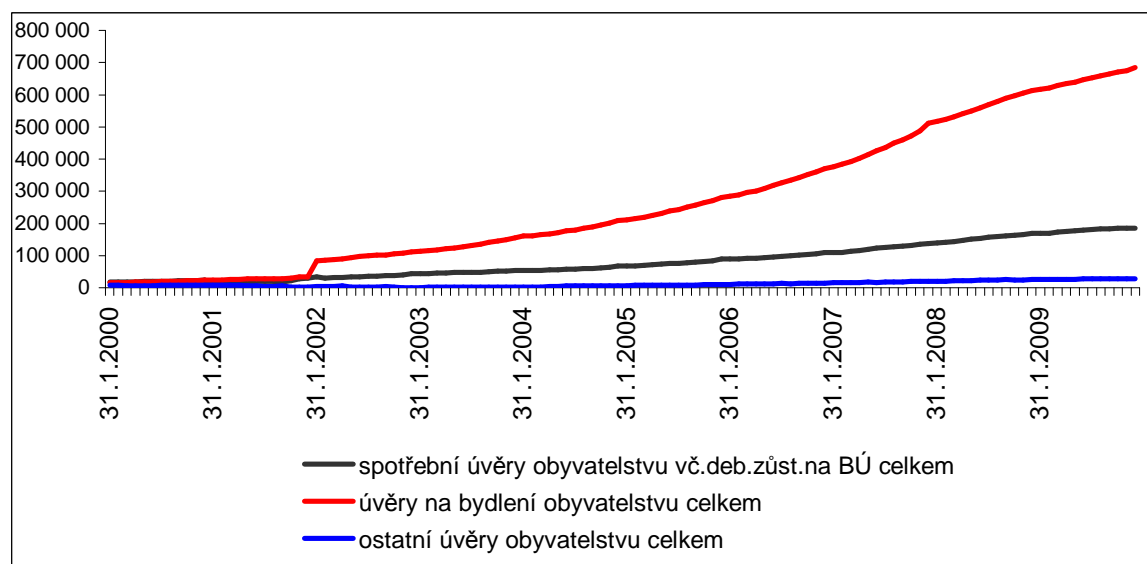
(v případě, že katastrální úřad pravomocně rozhodl o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitosti). Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, nemovitost jež má být předmětem zástavního práva se musí nacházet na území České republiky. Zástavní právo může být sjednáno k nemovitosti klienta nebo také k nemovitosti třetí osoby. Banka určuje mnoho podmínek pro zřízení zástavního právo, jež může být pro klienta velmi odstrašující a zdlouhavé. Avšak banka tento druh zástavy preferuje nejčastěji, poněvadž má zajištěny vynaložené peněžní prostředky až do výše 80 % hodnoty nemovitosti.

Princip ručení spočívá v tom, že vedle klienta (dlužníka) stojí ještě další fyzická osoba (ručitel), která se zavázala bance (věřiteli) na základě jednostranného písemného prohlášení uhradit pohledávku za dlužníka v případě, že sám dlužník tak neučiní. Stejně jako u dlužníka, tak i u ručitele je posuzována dostatečná bonita, ostatní závazky v rámci finanční skupiny a morálka jeho splácení. Příjmy ručitele jsou prokazovány stejným způsobem jako u dlužníka. Banka komplexně prověřuje ručitele a přihlíží také k již poskytnutým a požadovaným úvěrům u všech bank a finančních institucí. Ručitelem může být jakákoli fyzická osoba starší 18 let, výdělečně činná, která bude garantovat poskytnutý úvěr. U jednoho úvěru mohou být maximálně 3 ručitelé.

Pojistným plněním se rozumí výplata plnění ze strany pojistitele (pojišťovny) pojištěnému v případě pojistné události. Jedná se zásadně o podpůrné zajištění úvěrů. Zástavní právo vzniká uzavřením písemné smlouvy. V případě pojištění nemovitosti se vyžaduje uzavření pojistné smlouvy minimálně na pojištění rizika živelního. Zástavní právo k pohledávce z pojistného plnění u pojištění nemovitostí je vyžadováno bankou vždy v případě zajištění úvěru zastavením nemovitostí (kromě zástavy pozemku). Pokud se jedná o pojištění osob, je třeba pojištění rizika smrti osoby, na které je závislé splácení úvěru. U pojištění osob se sjednává pravidelně pouze vinkulace pojistného plnění, nelze sjednávat zástavní právo k pohledávce z pojistného plnění. Doba sjednaného pojištění musí odpovídat době, po kterou pojištění slouží k zajištění pohledávek u banky nebo může být pojištění sjednáno na dobu neurčitou. Výše pojistné částky sjednaná ve smlouvě na nemovitost musí být minimálně ve výši nezajištěné části úvěru, ke kterému se úvěr vztahuje. V případě pojistné události se klient obrátí na pojišťovnu a pojišťovna kontaktuje banku o vzniku zástavního práva. Obě instituce se dohodnou na jaký účet má být pojistné plnění poukázáno.

U ČS si lze zajistit úvěr ze stavebního spoření ještě formou bankovní záruky. Banka tuto možnost připouští, avšak v praxi se nevyskytuje. Není snad žádný bankovní subjekt, který by se dobrovolně rozhodnul poskytnout bankovní záruku klientovi.

Graf č. 2: Vývoj jednotlivých typů úvěrů obyvatelstvu (v mil. Kč)



Zdroj: ČNB a Český statistický úřad

5.4. Komerční banka, a. s.

Komerční banka, a. s. výše uvedené úvěrové obchody nabízí také, avšak v jiné formě. Spotřebitelský úvěr nabízí občanům pod názvem Půjčka bez rizika – Osobní úvěr. Tento úvěr si může spotřebitel zřídit bez udání účelu od částky 30 000 Kč až do výše 500 000 Kč. Maximální splatnost daného úvěru je 6 let. Komerční banka daný úvěr poskytuje spotřebitelům do částky 250 000 Kč bez zajištění, u vyšší částky vyžaduje zajištění. Banka u tohoto úvěru využívá dva zajišťovací prostředky, a to ručení nebo zajištění vkladem u Komerční banky nebo stavebním spořením. Zajištění ručením je klasický zajišťovací institut, který se často využívá u bankovních subjektů. Zajištění vkladem znamená zřízení vinkulace na vklad u banky, například na termínované vklady.

Komerční banka poskytuje také hypoteční úvěry, jak účelový (Hypoteční úvěr), tak bezúčelový (Úvěr Garant – Americká hypotéka).

Hypoteční úvěr, tj. úvěr, jehož účelem je investice do nemovitosti. KB definuje účely, na které je možno úvěr využít, např. na koupi nemovitosti, na výstavbu, rekonstrukci,

modernizaci nemovitosti a další, účely lze kombinovat. Minimální úroveň úvěru činí 200 000 Kč, maximální výší ovlivňují tři kritéria: hodnota zastavěné nemovitosti, objem investice do nemovitosti (kupní cena, rozpočtové náklady apod.) a schopnost klienta splácet daný úvěr. Po zhodnocení těchto kritérií může klient získat až 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka. Hypoteční úvěr může občan (klient) čerpat jednorázově nebo postupně po dobu 2 let od data podpisu smlouvy; účelově (s doložením konkrétních dokladů prokazujících účel čerpání) na uvedený účet (dodavatele či prodejce), nebo zálohově (bez dokládání konkrétních účetních dokladů) na běžný účet klienta. Klient úvěr splácí měsíčně formou anuitních částek, a to až po úplném vyčerpání úvěru. Doba splatnosti je stanovena minimálně na 5 let a maximálně na 30 let. Tento typ úvěru podle zákona musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, ani u této banky to není výjimkou. Banka si navíc (stejně jako Česká spořitelna) ukládá podmínku, aby se daná nemovitost nacházela na území ČR, byla pojištěna a pojistné vinkulováno ve prospěch KB.

Úvěr Garant, tzv. Americká hypotéka, je určen výhradně pro osobní, nepodnikatelské účely. Klienti mohou daný úvěr využít dle svých potřeb, bez dokládání účelu. Jde o hotovostní úvěr od 200 000 Kč do 1 mil. Kč, přičemž peněžní prostředky jsou převedeny přímo na bankovní účet klienta. Nejdelší dobu splatnosti lze sjednat na 10 let. Úvěr je vždy zajištěn nemovitostí, sloužící k nepodnikatelským účelům, a jeho výše může dosáhnout až 70 % obvyklé ceny této nemovitosti.

Komerční banka dodržuje stejně jako Česká spořitelna při poskytování úvěru ze stavebního spoření zákonné podmínky, tedy klient banky je povinen spořit na stavebním spoření alespoň dva roky a naspořit určité procento z cílové částky. Komerční banka má určen limit naspořených vlastních vkladů, a to 40 % z cílové částky. Než si klient naspoří vlastní zdroje (40 % z cílové částky) banka mu může nabídnout ihned překlenovací úvěr, jehož výše je totožná s cílovou částkou stavebního spoření. Horní hranici úvěru nemá banka stanovenou, záleží na ochotě a schopnosti klienta splácet a zejména na jeho pravidelných příjmech. Pokud si klient sjednal překlenovací úvěr do výše 300 000 Kč, a zároveň má naspořeno na stavebním spoření stanovených minimálních 40 % z cílové částky, banka po něm nevyžaduje žádné zajištění. Jestliže klient žádá o vyšší úvěrovou částku nebo nedosahuje naspořené limitu (40 % z cílové částky), musí mít úvěr zajištěn jedním či dvěma ručiteli. Splatnost překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření je odvozena od výše cílové částky, potřeby klienta a jeho bonitě.

5.5. GE Money Bank, a. s.

GE Money Bank se především zaměřuje na potřeby klient, proto spotřebitelský úvěr není omezen žádný účelem a je bankou poskytován výhradně jako bezúčelový. Klient si sám zvolí záměr vynaložení půjčených peněžních prostředků. Tento spotřebitelský úvěr, bezúčelový, banka nazývá jako Expres půjčka.

GE Money Bank uvádí rozmezí 30 000 Kč – 600 000 Kč, které může klient při požádání o úvěr získat, avšak po splnění stanovených podmínek bankou. Svobodný klient má nárok až na výši úvěru 300 000 Kč, a to bez zajištění. Při vyšší částce (nad 300 000 Kč) je potřeba, aby si klient opatřil ručitele, který mu zajistí dostatečné zajištění úvěru. Pokud je klient ženatý/vdaná má možnost získat úvěr do výše 200 000 Kč bez zajištění⁷, jestliže žádá vyšší úvěr (od 200 000 Kč) musí mít blízkou osobu, která za úvěr bude ručit, což v případě společného jmění manželů je druhý z manželů. Banka po sepsání smlouvy o úvěru zašle peněžní prostředky ihned na bankovní účet klienta, což mu umožňuje čerpat úvěr okamžitě dle svých představ.

Úvěr založený v rozpětí 100 000 Kč – 200 000 Kč je možno splácet až po dobu sedmi let. Úvěr vyšší než 200 000 Kč si klient může podle svých finančních potřeb rozložit až do 96 měsíčních splátek (tedy až na 8 let). GE Money na zajištění spotřebitelského úvěru nevyužívá žádné velké zajišťovací prostředky (např. zástavní právo), stačí ji písemné ručitelské prohlášení o zajištění úvěru či spoluúčast manžela nebo manželky.

GE Money má ve své nabídce také hypoteční úvěr, jež je určen pro financování nebo investice do nemovitostí sloužících k bydlení, tzv. Hypotéka. Tento hypoteční úvěr mohou klienti využít na mnoho záměrů (stanovených bankou) souvisejících s nemovitostmi. Výše hypotečního úvěru se odvíjí od tržní ceny nemovitosti stanovenou smluvním znalcem a bonity klienta. Banka udává minimální výši úvěru 300 000 Kč, maximální hranice je omezena 80 % tržní ceny nemovitosti. Hypotéku může klient čerpat jednorázově či postupně podle účelu úvěru po dobu dvou let od podpisu úvěrové smlouvy. Při čerpání úvěru na rekonstrukci či výstavbu bankovní instituce nevyžaduje předkládání faktur, peněžní prostředky zasílá klientovi přímo na bankovní účet. Dobu splácení Hypotéky si klient zvolí sám v rozmezí od 5 do 30 let.

⁷ Každý z manželů má nárok na úvěr ve výši 200 000 Kč. Limity se mohou sčítat a dohromady mohou získat až 400 000 Kč.

Hypoteční úvěr má banka zajištěný zástavním právem k financované nebo jiné nemovitosti na území ČR. Ručit lze i více nemovitostmi najednou a pokud je účelem Hypotéky výstavba, může klient ručit i rozestavěnou stavbou.

Druhý typ hypotečního úvěru, nazvaný Americká hypotéka, mohou získat občané ČR starší 21 let, kteří mají možnost dát nemovitost k zajištění úvěru. GE Money Bank poskytuje Americkou hypotéku od výše 200 000 Kč do 1 500 000 Kč, přičemž peněžní prostředky je možné využít na cokoliv. Úvěr je však limitován tím, že banka umožňuje zřízení úvěru jen do výše 50 % tržní ceny nemovitosti. Půjčené peněžní prostředky jsou klientovi převedeny na bankovní účet, ze kterého může ihned čerpat podle svých potřeb. Doba splatnosti je 5 – 20 let, přesná doba je uvedena v úvěrové smlouvě po dohodě s klientem.

Podmínkou k založení tohoto hypotečního úvěru je zřízení zástavního práva k nemovitosti a pojištění dané nemovitosti především proti živelným pohromám. Pokud klient nemá dostatečné zajištění úvěru, banka umožňuje ručit i více nemovitostmi najednou. Banka může jako další zajištění hypotečního úvěru požadovat zejména ručitelský závazek třetí osoby nebo zástavní právo k pohledávkám, např. k pojistnému plnění z životního pojištění uzavřeného klientem nebo jinou osobou ve prospěch GE Money Bank.

Stavební spoření sice GE Money zná a nabízí jej klientům, avšak po sepsání smlouvy o stavebním spoření se o klienta dále stará Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.. GE Money klasické úvěry ze stavebního spoření, ani překlenovací úvěry klientům neposkytují.

5.6. Československá obchodní banka, a. s. (dále jen „ČSOB“)

Československá obchodní banka patří také v dnešní době mezi nejvýznamnější bankovní subjekty. I v její nabídce lze najít spotřebitelské úvěry, účelový - Půjčka na lepší bydlení, či bezúčelový – Půjčka na cokoliv. U obou úvěrů si klient může minimálně půjčit 20 000 Kč. Horní hranice úvěrového rámce je však omezena věrností klienta, pokud je žadatel o úvěr klientem banky po dobu delší než 6 měsíců, má možnost půjčit si až 300 000 Kč bez zajištění. Jestliže je žadatel o úvěr novým klientem nebo je u ČSOB kratší dobu (do 6 měsíců), banka mu může poskytnout úvěr do výše 150 000 Kč bez zajištění. Klient může zažádat i o vyšší úvěrový limit, avšak banka tuto žádost individuálně přezkoumává a poté schvaluje či zamítne. Spotřebitelské úvěry poskytované na vyšší částky (od 300 000 Kč či 150 000 Kč)

jsou bankou zajišťovány zástavním právem k nemovitosti. Splatnost úvěru se liší podle účelovosti úvěru, v případě Půjčky na cokoliv je možnost si stanovit splátky na dobu 7 let, a u Půjčky na lepší bydlení je splatnost prodloužena až na 10 let.

Hypoteční úvěry nabízejí ve dvou variantách, jako klasický hypoteční úvěr (účelový) – ČSOB Hypotéka nebo jako bezúčelový hypoteční úvěr – ČSOB Americká hypotéka. ČSOB Hypotéky lze využít na koupi, výstavbu, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti. Založit si tento úvěrový obchod může občan starší 18 let. Minimální hranice ke vzniku hypotečního úvěru je 200 000 Kč. Banka maximálně umožňuje klientům půjčit si 70 %, 80 % a až 100 % hodnoty zástavy, avšak záleží do jaké míry klient splňuje stanovené podmínky a jakou kvalitu a hodnotu má zastavená nemovitost. Horní hranice úvěru není jinak omezena. Klient daný úvěr čerpá postupně na základě zhodnocení nemovitosti odhadcem stanoveným bankou. Po každém posouzení, odhadce stanoví částku, která bude klientovi z úvěru vyplacena, tím odpadá klientovi povinnost předkládat faktury bance. Splatnost úvěru si klient může stanovit v rozmezí 5 až 40 let, avšak ke dni konečné splatnosti úvěru nesmí věk klienta přesáhnout 70 let.

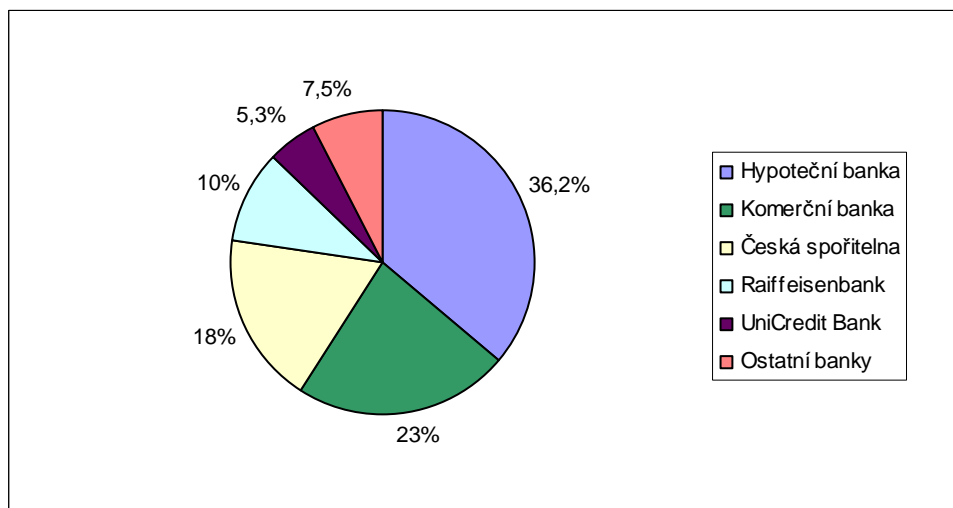
ČSOB Americká hypotéka je bezúčelový úvěr, získané peněžní prostředky může klient využít na cokoliv, například na bydlení, investice do nemovitostí v zahraničí či na nákup automobilu. Minimálně může klient požádat o úvěr ve výši 200 000 Kč a maximální rozhraní je až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, přičemž horní mez je omezena 5 000 000 Kč. Peněžní prostředky jsou klientovi zaslány na jeho bankovní účet, klient tedy čerpá úvěr individuálně podle svých potřeb. Splátky je možno rozdělit na 3 až 20 let.

U ČSOB je nezbytné oba hypoteční úvěry zajistit zástavním právem k nemovitosti, nemovitost se musí nacházet na území ČR a musí být pojištěna proti živelním a jiným rizikům.

ČSOB stavební spoření (popř. úvěr ze stavebního spoření) neposkytuje, tento bankovní produkt za ní zřizuje Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (dále jen „ČMSS“). Pokud má klient zájem o stavební spoření, ČSOB mu zařídí schůzku se specializovaným poradcem z ČMSS. Další kontakt klienta už probíhá přímo se stavební spořitelnou.

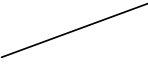

Na níže uvedeném grafu (graf č. 3) je zobrazeno, jak se jednotlivé bankovní subjekty podílejí na hypotečním trhu. Jednotlivé banky nabízejí mnoho forem hypotečních úvěrů, avšak hlavní podíl na hypotečním trhu má Hypoteční banka. Tato banka se především zaměřuje na poskytování hypotečních úvěrů, na rozdíl od ostatních, které nabízejí i další bankovní produkty.

Graf č. 3: Podíl bank na českém hypotečním trhu (k 30.4.2010)



Pozn.: Hlavním akcionářem Hypoteční banky je Československá obchodní banka, a.s..

5.7. Souhrnný náhled

Bankovní instituce		Česká spořitelna, a.s.	Komerční banka, a.s.	GE Money Bank, a.s.	Československá obchodní banka, a.s.
Bankovní produkty					
Spotřebitelský úvěr	účelovost	ANO i NE	NE	NE	ANO i NE
	limit bez zajištění	500 000 Kč	250 000 Kč	200 000 Kč/ ženatý/vdaná 300 000 Kč/ svobodný(á)	150 000 Kč/nový klient 300 000 Kč/stálý klient
	se zajištěním do částky	neomezeně	500 000 Kč	600 000 Kč	neomezeně
	způsob zajištění	zástavní právo k nemovitosti	ručení či zajištění vkladem	spolužadatel či ručitel	zástavní právo k nemovitosti
Hypoteční úvěry	hodnota zástavy	100 % klient 80 % neklient	100%	80%	70 %, 80 %, 100 %
	maximální částka	2 mil. Kč pozemek 5 mil. Kč bytová jednotka 10 mil. Kč rodinný dům	neomezeno	neomezeno	neomezeno
	způsob zajištění	zástavní právo k nemovitosti + pojištění nemovitosti	zástavní právo k nemovitosti + pojištění nemovitosti	zástavní právo k nemovitosti + pojištění nemovitosti	zástavní právo k nemovitosti + pojištění nemovitosti
Hypoteční úvěry (hotovostní - Americká hypotéka)	hodnota zástavy	80 % hodnoty investice (20 % vlastních zdrojů)	70%	50 % tržní ceny nemovitosti	70%
	maximální částka	1 500 000 Kč	1 000 000 Kč	1 500 000 Kč	5 000 000 Kč
	způsob zajištění	zástavní právo k nemovitosti + pojištění nemovitosti	zástavní právo k nemovitosti + pojištění nemovitosti	zástavní právo k nemovitosti + pojištění nemovitosti	zástavní právo k nemovitosti + pojištění nemovitosti
Úvěr ze stavebního spoření	klasický úvěr	ANO	ANO	NE	NE
	překlenovací úvěr	ANO	ANO	NE	NE
	způsob zajištění	zástavní právo k pohledávce z vkladu, zástavní právo k nemovitosti, ručitel nebo zástavní právo k pojistnému plnění	od 300 000 Kč, 1 nebo 2 ručitele		
Pojištění schopnosti splácet úvěr		ANO	ANO	ANO	ANO

Vybrané banky mají převážně stejnou nabídku úvěrových obchodů, některé jsou sice v poskytování nezajištěných úvěrů obezřetnější, poskytují nižší limity, jiné zase podstupují vyšší riziko a nabízejí klientům vyšší částky. Ať už banky nabízejí vysoké či nízké nezajištěné úvěry, před samotným sepsáním smlouvy o úvěru si klienta přísně prověří, zda je ochoten a schopen z vlastních zdrojů úvěr splácet a celkovou jeho ekonomickou a osobní situaci.

Zajišťovacích prostředků je celá škála, avšak banky převážně u svých úvěrových obchodů využívají zástavní právo k nemovitosti či ručení třetí osobou. Zástavní právo k nemovitosti je velmi časté, poněvadž zastavěnou nemovitost nelze prodat či ji odnést a současně nemovitost neztrácí v časovém období tak rychle svou hodnotu. Banka má navíc možnost s danou nemovitostí manipulovat. Jestliže klient není schopen úvěrový rámec splácet, má banka právo danou nemovitost (zástavu) dát do exekučního řízení a výtěžek z prodeje zástavy využít na zaplacení úvěru.

Banky vhodně využívají zástavní právo k nemovitosti, poněvadž u úvěrů založených na vysoké limity, je třeba dostatečného zajištění, což ostatní prostředky zajištění do takové míry neumožňují. Proto se jako nejspolehlivější jeví taková zajištění, kdy jsou věřiteli (bance) k dispozici hodnoty (peníze či věci), které jsou úměrné hodnotě dluhu.

Ručit v úvěrovém vztahu může jakákoli fyzická osoba, většinou se jedná o rodinného příslušníka či někoho blízkého. Tento způsob zajištění patří také k velmi častým a spolehlivým prostředkům, avšak může nastat problém zajistit si dokonale osobu ručitele.

Každá z bank při uzavírání úvěrového (či jiného bankovního) obchodu si vytyčuje ve smlouvě určité body, které při porušení či nedodržení budou sankciovány smluvní pokutou. Smluvní pokuty bývají ve formě peněžních sankcí a jsou udělovány klientům v případě porušení závazku, například nedodržení smluvních podmínek – nesplnění podmínek smlouvy o úvěru, zaplacení mimořádné předčasné částky mimo stanovenou dobu, čerpání úvěru častěji než je sjednáno ve smlouvě, nebo nedodržení včasného zaplacení splátky a další případy vytyčené bankami. Smluvní pokuty jsou především směřovány na dílčí závazky. Pokud klient nesplní své závazky řádně, mohou smluvní pokuty ve formě peněžních sankcí zvýšit rozsah plnění. Nastává však zde otázka, zda je nutné využívat těchto sankcí, i přesto, že bankovní subjekty mají kvalitní zajišťovací prostředky a své úvěry bezpečně zajištěny. Není to víceméně obohacení banky na úkor dlužníka (klienta)?

Z pohledu dlužníka se to tak může jevit. Avšak banky těmito sankcemi chtějí po klientovi, aby řádně plnil povinnosti vyplývající ze smlouvy, a pokud klient sjednané podmínky náležitě nedodržuje, má banka právo potrestat jej smluvní pokutou.

Jednotlivé banky už při uzavírání úvěrové smlouvy nabízejí klientům pomocnou ruku, umožňují jim, si založit pojištění schopnosti splácet daný úvěr. Tento produkt si lidé mohou prostřednictvím banky sjednat ke svému úvěru. Dané pojištění se skládá ze čtyř kritických oblastí, které mohou postihnout kteréhokoli klienta. Oblasti jsou rozděleny na pracovní neschopnost (zpravidla dlouhodobou), na plnou/trvalou invaliditu, na smrt a na ztrátu zaměstnání. Banky (spolupracující s pojišťovnami) nabízejí různé varianty pojištění schopnosti splácet, v nichž kombinují jednotlivé oblasti. Tento dodatečný bankovní (pojistný) produkt si klienti mohou sjednat u banky, buď jako samostatný (doplňkový) produkt, nebo jej někdy banky započítávají do splátky úvěru. Výše pojistného je stanovena určitým procentem z částky poskytnutého úvěru nebo z měsíční splátky úvěru.

Důležitá je nejen možnost poskytování daného pojištění, ale také za jakých podmínek vzniká klientovi nárok na dané pojistné plnění. Většinou se jedná o velmi přísná kritéria, která musí daný klient splnit. Je proto třeba, aby byl klient s danými podmínkami předem důkladně seznámen a věděl kdy má na dané pojistné nárok.

Banky se na jedné straně snaží, v poskytování svých bankovních produktů, co nejvíce vyjít vstříc klientům, jejich přáním a potřebám. Na druhé straně samozřejmě nezapomínají na svou podnikatelskou činnost a na rizika, která tím podstupují.

6. Závěr

Ve své bakalářské práci jsem se věnovala institutům zajišťující závazky v obchodních vztazích a poté konkrétně v bankovní praxi. Základním a nejčastěji užívaným zajišťovacím prostředkem je zástavní právo k nemovitosti. Všeobecně lze tento institut považovat za jeden z nejúčinnějších ze všech zajišťovacích prostředků, který je převážně využíván bankami pro zajištění svých úvěrových obchodů.

Přestože lidé (ale i celá ČR) procházejí finanční krizí, ztrácejí zaměstnání a nemají dostatek finančních prostředků, jsou zde lidé, kteří uzavírají různé úvěrové obchody a půjčují si stále více a více peněžních prostředků od bank. Celkově poskytnuté bankovní úvěry domácnostem se již blíží bilionu korun. Více než dvě třetiny si lidé půjčili na bydlení (převážně hypotečním úvěrem) a asi čtvrtinu tvoří spotřebitelské úvěry (viz graf č. 2). Avšak důsledky nepříznivého ekonomického vývoje působí negativně na schopnost domácností splácet své závazky. Podíl nesplacených bankovních úvěrů na objem poskytnutých dosáhl ke konci roku 2009 hodnoty 3,75 procenta a tento trend mírně roste.⁸

Je však otázkou, zda se lidé bez těchto úvěrových prostředků neobejdou. Někteří možná ano, ale ostatní asi ne. Pokud lidé nemají kde bydlet a nutně potřebují finanční prostředky na stavbu či byt, tak je to pro ně velmi důležité. Avšak pokud si lidé zřizují úvěry na nepotřebné věci – dovolenou či vánoční a jiné dárky, a poté nemají na splácení je to značně nezodpovědné.

Ačkoliv ekonomický vývoj není příznivý, vybrané banky v poslední době (1 až 2 roky) přistoupily na navyšování limitů u nezajištěných úvěrů, a to především kvůli vysoké konkurenci na finančním trhu. Díky tomuto tahu bank klesá angažovanost obyvatel celé České republiky na zajištěné úvěry. A zároveň neustále narůstá pro bankovní subjekty riziko návratnosti půjčených úvěrových prostředků, toto riziko je nepřímo úměrné míře zajištění.

Některé banky ke stanovení limitu nezajištěných úvěrů přistoupili zodpovědně a nenechali se zlákat konkurencí, na druhé straně některé banky své limity zvedly, aby dostatečně nalákaly klienty. V rámci nezajištěných úvěrů banky nabízejí klientům při založení úvěrové smlouvy pojištění schopnosti splácet jako dodatečné zajištění.

⁸ Již v únoru 2010 vzrostl podíl nesplacených úvěrů domácností podle ČNB na 4,1 %.

Zároveň tímto pojištěním banky snižují své riziko návratnosti úvěrových prostředků. Pojištění může být jako samostatný produkt nebo zakalkulováno přímo do splátky.

Velmi zajímavé bude sledovat do budoucna činnost bank, zda budou za dané situaci postupovat konzervativně, tedy půjdou cestou snížení limitů nezajištěných úvěrů nebo budou tato zvýšená rizika kompenzovat vyššími přírážkami. Zvýšení přírážek může vést ke zdražení úvěrových produktů a tím ke snížení jejich dostupnosti. Z mého pohledu se jeví první cesta jako nejvýhodnější, poněvadž působí více preventivně a omezuje možnost vytvoření „dluhových pastí“ pro klienty.

Seznam použité literatury

a) monografie

FALDYNA, F.; HUŠEK, J.; POHL, T. *Zajištění a zánik obchodních závazků*. 2. rozš. vyd. Praha: ASPI, 2007. 223 s. ISBN 978-80-7357-154-2.

GIESE, E.; DUŠEK, P.; PAYNE-KOUBOVÁ, J.; DIETSCHOVÁ L. *Zajištění závazků v České republice*. 2. vyd. Praha: C.H.Beck, 2003. 377 s. ISBN 80-7179-658-1.

KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a bankovní obchody*. dotisk 1. vyd. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2005. 108 s. ISBN 80-7157-652-2.

LANDOROVÁ, A.; ČECHLOVSKÁ, Š.; JÁČOVÁ, H.; DUBOVÁ, M. *Obchodní bankovníctví*. 2. přep. vyd. Liberec: Technická univerzita, 2007. 218 s. ISBN 978-80-7372-191-6.

PELIKÁNOVÁ, I. *Obchodní právo 1*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2005. 548s. ISBN 80-7357-062-9.

PLÍVA, S. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. aktual. vyd. Praha: ASPI, 2009. 339 s. ISBN 978-80-7357-444-4.

ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J. A KOLEKTIV. *Občanské právo hmotné*. 5.vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. 459 s. ISBN 978-80-7357-468-0.

PLÍVA, S.; ELEK, Š.; LIŠKA, P.; MAREK, *Bankovní obchody*. 1.vyd. Praha: ASPI, 2009. 220 s. ISBN 978-80-7357-433-8.

b) právní předpisy

ÚZ obchodní zákoník, Ostrava: Sagit

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

c) internetové stránky

www.business.center.cz

www.finance.cz

www.pravnik.cz

Seznam zkratek

ČNB – Česká národní banka

ČR – Česká republika

ČS – Česká spořitelna, a. s.

ČSOB – Československá obchodní banka, a. s.

GE Money – GE Money Bank, a. s.

KB – Komerční banka, a. s.

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7. května 2010

Pavλίna Krajčová

Adresa trvalého pobytu studenta:

Bartošovice 310, 742 54